



AgroActualiteiten

Augustus 2018
Jaargang 19, nummer 4

Inhoud

Droogtemaatregelen spoedig bekend	1
Wat zijn de regels bij herinzaai gras?	2
Pacht nieuw pachtjaar meestal lager	2
Vleesvee: fosfaatrechten nodig?	3
Kiezen voor vrijstelling zoogkoeien?	3
Geur bepaalt sanering en uitgifte	4
2021: minder steun, meer eisen	4
Aanvullend & Interessant	5+6

Meer informatie en/of advies

Via **AgroActualiteiten** houden wij u op de hoogte van allerlei ontwikkelingen die mogelijk belangrijk kunnen zijn voor uw bedrijfsvoering.

Mocht deze informatie aanleiding geven om tot actie over te gaan? Overweeg dan altijd of extra advies gewenst of misschien zelfs noodzakelijk is.

Op de achterzijde van deze nieuwsbrief treft u onze contactgegevens aan.

Tot uw dienst.

De redactie

Droogtemaatregelen spoedig bekend

Vanwege de aanhoudende droogte heeft minister Schouten enkele versoepelingen van de regelgeving aangekondigd. Deze versoepelingen zijn, op het moment van schrijven, nog niet definitief vastgesteld. De minister wil in de tweede helft van de maand augustus duidelijkheid geven.

Versoepelingen

De minister heeft aangegeven onderstaande versoepelingen te willen doorvoeren. Maar eerst moet bekend zijn wat de (milieu)effecten kunnen zijn. Daarnaast is soms toestemming van de Europese Commissie nodig.

Vrijstelling EA-vanggewas

Met deze vrijstelling bent u niet verplicht om een EA-vanggewas in te zaaien in het kader van de vergroeningseisen. U mag dan een grasmengsel inzaaien dat u gebruikt voor de voederwinning. Bent u akkerbouwer? Dan kunt u met de vrijstelling eerder een wintergewas telen of mogelijk een voedergewas telen voor de melkveehouder telen.

Uitrijperiode dierlijke mest

De minister wil de uitrijperiode voor drijfmest op bouwland verlengen t/m 15 september. Voor grasland wordt eerst gekeken naar de milieueffecten.

Calamiteitenregeling graslandvernietiging

Voor graslandvernietiging op zand- en lössgrond geldt een calamiteitenregeling als er sprake is van droogte (zie pag. 2). Wilt u gebruikmaken van deze regeling? Dan kunt u waarschijnlijk t/m 15 september dierlijke mest aanwenden.

Vanggewas na maïs

Oogst u uw maïs eerder dan normaal? Dan krijgt u waarschijnlijk de mogelijkheid om vóór de teelt van het vanggewas en uiterlijk 15 september dierlijke mest aan te wenden. Ook komt er wellicht een mogelijkheid om het gewas in de herfst te oogsten. Daarnaast overweegt de minister soepel om te gaan met de verplichting om 'direct aansluitend' een vanggewas te telen na maïs. Dit geldt zolang er sprake is van droogte op het moment dat de maïs wordt geoogst.

Met de aangekondigde versoepelingen kunnen zowel veehouders als akkerbouwers vanggewassen inzetten voor voederwinning. Ook kunt u dan langer dierlijke mest aanwenden. De versoepelingen zijn echter nog niet definitief. Houd de ontwikkelingen goed in de gaten!

Liquiditeitsprobleem en droogte

'Brussel' biedt minister Schouten de mogelijkheid om vanaf half oktober 70% van de uitbetaling van uw betalingsrechten (normaal in december) als voorschot uit te betalen. Dit in verband met de gevolgen van de extreme droogte. Schouten kiest hier niet voor, maar wil wel meewerken aan een overbruggingskrediet wat loopt via de bank. Hiervoor dient u vooraf een verklaring aan te vragen bij RVO. Overweegt u een overbruggingskrediet? Overleg dan met ons of dit wenselijk is.

Lagere geurreductie luchtwasser

Onlangs zijn geurreducties van gecombineerde luchtwassers en één biologische luchtwasser fors verlaagd. Voor bestaande situaties heeft dit geen gevolgen. Heeft u vleeskalveren of varkens? Dan kan dit wel grote gevolgen hebben als u uw bedrijf wilt ontwikkelen. Schakel uw adviseur in als u de (toekomstige) gevolgen voor uw bedrijf in beeld wilt brengen.

Ook 8 weken bij EA-onderzaai

Heeft u, in het kader van de vergroening, uw EA-vanggewas ondergezaaid? Dan moet u dit vanggewas ook minimaal 8 weken telen. Alleen als u een wintergewas gaat telen, dan hoeft u niet te voldoen aan de verplichte teeltperiode van 8 weken. Heeft u het hoofdgewas eerder geoogst dan verwacht? Geef dan de werkelijke oogstdatum door aan RVO. De verplichte 8-wekentermijn gaat dan eerder van start.

Asbest? Snel subsidie aanvragen

Het budget voor de subsidie voor asbestverwijdering is voor 2018 verhoogd. Dit gaat echter wel ten koste van het budget voor 2019. De verwachting is dat het budget voor beide jaren onvoldoende zal zijn voor alle aanvragen. Wilt u uw asbestdak verwijderen? Vraag dan tijdig deze subsidie aan. U kunt dit doen nadat u het asbest heeft verwijderd. Het is nog niet bekend of in de toekomst meer budget beschikbaar wordt gesteld.

Wat zijn de regels bij herinzaai gras?

Wilt u, bijvoorbeeld vanwege droogte, uw grasland vernietigen en herinzaaien? Dan moet u rekening houden met de regels rondom graslandvernietiging. Hierbij is de grondsoort van belang en of u derogatie heeft.

Klei- en veengrond

Op klei- en veengrond mag u grasland vernietigen t/m 15 september. U heeft een 'scheurmonster' nodig als u na de graslandvernietiging een stikstofbemesting wilt toepassen voor of na inzaai van gras.

Zand- en lössgrond

Op zand- en lössgrond mag u t/m 31 mei herinzaai toepassen. Op het verbod na deze datum gelden twee uitzonderingen.

Derogatie

Heeft u derogatie? Dan mag u t/m 31 augustus grasland vernietigen. Vind de vernietiging nu plaats (na 31 mei), dan moet u dat vooraf melden aan RVO. Tevens moet u de stikstofgebruiksnorm verlagen met 50 kg/ha. U hoeft geen scheurmonster te nemen.

Droogte

Indien u geen derogatie heeft mag u t/m 15 september grasland scheuren als er sprake is van schade aan het grasland door droogte of vraat van dieren in de graszode. Hiervoor gelden diverse voorwaarden zoals het laten opstellen van een taxatierapport en uiterlijk 15 september het perceel herinzaaien. Daarnaast moet u de graslandvernietiging vooraf melden bij RVO (7 dagen voor vernietiging).

Een taxatierapport (vanwege droogte) is alleen van toepassing voor niet-derogatiebedrijven op zand- en lössgrond. Heeft u hier vragen over? Neem dan contact met ons op.

Pacht nieuw pachtjaar meestal lager

De meeste pacht prijzen zijn onlangs (fors) verlaagd. Dit geldt voor het nieuwe pachtjaar op, of na 1 juli 2018 ingaan.

Meeste regio's

In de meeste regio's zijn de maximale pacht prijzen (fors) verlaagd. Dit geldt echter niet voor de IJsselmeerpolders en niet voor tuinland.

Pachtvormen

De vastgestelde maximale pacht prijzen gelden voor reguliere pacht, en geliberaliseerde pachtvereenkomsten langer dan 6 jaar.

Bedrijfsgebouwen

De maximaal toelaatbare pacht prijzen voor agrarische bedrijfsgebouwen worden verhoogd met 1,46%. Dit geldt ook voor de pacht prijs van bestaande overeenkomsten.

Woningen

Ook voor agrarische woningen stijgen de pacht prijzen. Heeft u een pachtvereenkomst die voor 1 september 2007 is afgesloten? Dan geldt een stijging van 3,9%. Voor overeenkomsten vanaf 1 september 2007 geldt een stijging van 1,4%.

Controleer of uw verpachter de nieuwe pacht prijs correct doorvoert. Heeft u vragen over de pacht prijzen? U kunt deze vragen bij ons opvragen.

Vleesvee: fosfaatrechten nodig?

Onlangs is bekend geworden voor welk rundvee u fosfaatrechten nodig heeft. Dit is met name van belang als u vleesvee houdt. Het doel waarom u het dier houdt, is bepalend of u fosfaatrechten nodig heeft. Een juiste registratie is hierbij belangrijk.

Afkalven bepalend

U heeft fosfaatrechten nodig voor uw melkkoeien en voor het jongvee dat bestemd is om melkkoe of zoogkoe te worden. Het al dan niet krijgen van een kalf is hierbij (achteraf) een belangrijk controlepunt. Een zoogkoeienbedrijf heeft dus fosfaatrechten nodig voor jongvee dat afkalft en zoogkoe wordt. Dieren waarvoor fosfaatrechten nodig zijn, registreert u onder cat. 100, 101 of 102.

Geen fosfaatrechten voor 'echt' vleesvee

U heeft geen fosfaatrechten nodig voor vleesvee dat alleen wordt gehouden voor de vleesproductie en nooit afkalft. Deze dieren moet u registreren onder één van de 'vleesveecategorieën': cat. 112, 115, 116, 117 of 122. Let op: voert u vleesvee af dat op een ander bedrijf alsnog afkalft, dan heeft u voor dit dier, met terugwerkende kracht, wel fosfaatrechten nodig!

RVO kan nu zaken afhandelen

RVO heeft bepaalde zaken moeten laten liggen, omdat lang niet bekend was voor welk (vlees)vee fosfaatrechten nodig waren. Nu dit wel bekend is kan RVO deze zaken weer oppakken. Het betreft o.a. bezwaren op toekenning fosfaatrechten, aanvragen voor (alsnog) toekenning fosfaatrechten en meldingen overdracht fosfaatrechten.

Registreer uw runderen onder de juiste diercategorie. Dit kan van pas komen bij eventuele controle. Bepaal nu hoeveel fosfaatrechten u dit jaar nodig heeft. Uw adviseur kan hierbij helpen.

Kiezen voor vrijstelling zoogkoeien?

Heeft u een zoogkoeienbedrijf? Dan kunt u voor uw jongvee in aanmerking komen voor de vrijstelling fosfaatrechten. U moet dan wel uw toegekende fosfaatrechten inleveren en tijdig een melding indienen.

Voor wie interessant?

De vrijstelling is o.a. interessant voor zoogkoeienbedrijven die in deze tak willen doorgroeien of op 2 juli 2015 relatief weinig vrouwelijk jongvee hadden.

Nog niet definitief

De vrijstelling is nog niet definitief. Bij goedkeuring van Brussel kan de regeling direct ingaan. Dit wordt medio oktober verwacht.

Voorwaarden

Aan deelname hangen o.a. de volgende voorwaarden:

- U mag geen melkvee of vrouwelijk jongvee voor de melkveehouderij houden op uw bedrijf.
- U mag geen vrouwelijk rundvee afvoeren naar een melkveebedrijf.
- U mag alleen vrouwelijk rundvee in- of uitscharen van/naar een bedrijf dat ook is vrijgesteld.

Meldingen

Wilt u vanaf 2018 of 2019 meedoen aan deze regeling? Dan moet u zich waarschijnlijk uiterlijk 1 november melden bij RVO.

Heeft u interesse? Overleg gewenst? Wij staan voor u klaar!

Aanpassingen BEX 2018

De rekenregels en de voorwaarden om BEX toe te kunnen passen zijn vanaf 2018 aangepast. Om BEX te mogen toepassen, moet u o.a. aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Forfaitaire fosfaatproductie van melkvee is minimaal 75% van de totale fosfaatproductie graasdieren.
- Van de forfaitaire fosfaatproductie van melkkoeien en jongvee mag maximaal 30% afkomstig zijn van jongvee.
- De gemiddelde melkproductie per melkkoe is minimaal 5.600 kg meetmelk.

Heeft u natuurterrein in gebruik? Dan moet u vanaf 2018 de dieren die u uitschaart naar uw natuurterrein meenemen in uw BEX-berekening.

Subsidie vleeskalveren

Bent u vleeskalverenhouder? En wilt u investeren in welzijnsvriendelijke stalvloeren of ammoniakreducerende maatregelen? Dan kunt u in aanmerking komen voor subsidie. Voor beide regelingen bedraagt de subsidie 40% van de subsidiabele kosten. U kunt deze subsidies aanvragen in de periode van 1 t/m 30 oktober 2018.

Zonnepanelen op landbouwgrond

Heeft u plannen om zonnepanelen aan te leggen op landbouwgrond? Dan mag u deze grond niet meer meetellen voor de 'Meststoffenwet'. U kunt er ook geen betalingsrechten op benutten. Ook niet als u er bijv. schapen op laat weiden.

Agenda

Vanaf 1 september

- Openstelling fosfaatbank
15 september t/m 15 december
- Heruitgifte varkensrechten
1 t/m 30 oktober
- Openstellingen subsidies vleeskalverhouderij

Uiterlijk 15 oktober

- Aanvang EA-vanggewas (mogelijk komt hiervoor een vrijstelling)

Rond 1 november

- Meldingen vrijstelling fosfaatrechten zoogkoeienbedrijven

Geur bepaalt sanering en uitgifte

Heeft u een varkensbedrijf? Dan kunt u mogelijk varkensrechten aankopen tegen een gereduceerd tarief. Of u kunt, als u (gedeeltelijk) wilt stoppen met uw varkenstak in aanmerking komen voor een 'warme sanering'. In beide gevallen is 'geur' een belangrijke voorwaarde.

Heruitgifte varkensrechten

In de periode van 15 september t/m 15 december 2018 kunt u varkensrechten tegen een gereduceerd tarief aankopen (regio Zuid: € 82,60, Oost € 45,10 en Overig € 44,74). Deze rechten zijn eerder opgekocht.

Voorwaarden

Om in aanmerking te komen voor deze rechten moet u o.a.:

- In de uiteindelijke situatie een zeer beperkte geurbelasting hebben op geurgevoelige objecten binnen 1.000 meter van uw bedrijf.
- U moet, op het moment dat u zich aanmeldt in het bezit zijn van een omgevingsvergunning of melding activiteitenbesluit hebben gedaan.

Warme sanering

Minister Schouten wil € 120 miljoen beschikbaar stellen voor een sanerings- en beëindigingsregeling voor de varkenshouderij. U komt in aanmerking als uw bedrijf in concentratiegebieden Zuid of Oost ligt en een geurbelasting heeft op omwonenden. De regeling wordt begin 2019 definitief gemaakt.

Vergoedingen

U kunt een tweetal vergoedingen ontvangen; namelijk een vergoeding voor de opkoop van varkensrechten en een beëindigingsvergoeding.

**Meer weten over deze regelingen?
Neem dan contact met ons op.**

2021: minder steun, meer eisen

Onlangs zijn de conceptvoorstellen voor het nieuwe GLB vanaf 2021 bekend gemaakt. De regeling is nog niet definitief. Ook moet Nederland nog diverse keuzes maken. Het lijkt er wel op dat de basispremie (fors) lager wordt, terwijl de eisen toenemen. U kunt wel aanvullende steun krijgen voor 'klimaatmaatregelen'.

Minder budget voor basispremie

De verwachting is dat u straks per hectare minder basispremie ontvangt. Daartegenover moet u wel aan meer eisen voldoen.

Meer eisen

Volgens de voorstellen worden de vergroeningseisen opgenomen in verplichte randvoorwaarden. Dit betekent dat u niet meer vrijgesteld kunt zijn van deze 'vergroeningseisen'.

Vrijwillige klimaatmaatregelen

U kunt extra steun ontvangen als u investeert in maatregelen op het gebied van o.a. klimaat en milieu. Deze maatregelen kunt u vrijwillig toepassen. Ze moeten wel verder gaan dan uw wettelijke verplichtingen. Op deze manier kunt u, naast de basispremie, extra steun ontvangen.

Komende jaren zal nog veel worden gediscussieerd over de invulling van het nieuwe GLB. Wij houden u op de hoogte!

A2C Accountants aanvaardt geen enkele aansprakelijkheid voor schade van welke aard ook als gevolg van beslissingen en of handelingen gebaseerd op de informatie uit AgroActualiteiten. Raadpleeg altijd eerst uw vaste contactpersoon als u tot actie overgaat.

Over ons

**A2C-Accountants
Uw financiële huisarts die
van alle markten thuis is!**

Onze kantoren / adviseurs

**A2C-Accountants
Derpsestraat 1
5751 KA DEURNE
Tel.: 0493 - 322 900**

Laag btw-tarief gaat naar 9%

De in 2017 aangekondigde verhoging van het btw-tarief van 6 naar 9% wordt hoogstwaarschijnlijk per 1 januari 2019 doorgevoerd. Wat betekent dit voor u?

Wetsvoorstel

Zoals in het in 2017 gesloten regeerakkoord al is aangekondigd, komt er in het Belastingpakket 2019 een wetsvoorstel om het lage btw-tarief per 1 januari 2019 te verhogen van 6 naar 9%. Het verlaagde btw-tarief is in Nederland van toepassing op een heel scala van goederen en diensten.

Let op. Als u goederen levert of diensten verricht die onder het lage btw-tarief vallen, dan zult u zich dus tijdig moeten voorbereiden op deze tariefsverhoging. Denk aan uw prijzen in offertes, uw administratie en uw kassa's. Beslissend is de datum waarop goederen geleverd worden of diensten verricht worden. Levert u bijvoorbeeld eind december 2018 goederen, dan geldt het lage btw-tarief van 6%. Levert u de goederen op of na 1 januari 2019, dan geldt het btw-tarief van 9%. **Tip.** De staatssecretaris heeft onlangs aangekondigd dat de Belastingdienst niet moeilijk gaat doen over vooruitbetalingen in 2018 voor leveringen en diensten die plaatsvinden in 2019. Hiervoor mag 6% btw worden berekend en hoeft er niet achteraf nog eens 3% te worden bijbetaald.

Tariefsverhoging doorbelasten?

Als u besluit om de tariefsverhoging in uw verkoopprijs te gaan doorbelasten, dan moet u uw nettoprijzen vermenigvuldigen met 100/109. Een voorbeeld ter verduidelijking.

De verkoopprijs van een artikel bedraagt € 10, - incl. 6% btw. U berekent dan eerst de verkoopprijs excl. btw: $100/106 \times € 10, - = € 9,43$. Vervolgens berekent u hierover 9% btw. De nieuwe verkoopprijs wordt dan € 10,28.

U bent niet verplicht om de tariefsverhoging door te belasten. Uw winstmarge gaat dan natuurlijk wel omlaag. **Let op.** Als uw omzet voor een groot deel onder het lage btw-tarief valt, dan kan uw winstmarge dus behoorlijk kelderen.

Van schenker tot erflater in 180 dagen

Als iemand die een schenking heeft gedaan aan zijn erfgenamen binnen 180 dagen na de schenking komt te overlijden, dan heeft dat gevolgen voor de erfbelasting die de erfgenamen moeten betalen. Hoe zit dat?

180-dagenregeling

Het overdragen van vermogen tijdens leven kan een fiscaal voordeel opleveren. Het voordeel van schenken in plaats van nalaten zit met name in het feit dat men vrijstellingen en lage tariefschijven kan benutten.

Om te voorkomen dat iemand voorafgaand aan zijn overlijden vermogen wegschenkt om erfbelasting te besparen, is de zogeheten '180-dagenregeling' in het leven geroepen. Deze regeling houdt in dat als iemand een schenking heeft gedaan binnen 180 dagen voor zijn overlijden, deze schenking alsnog tot de nalatenschap wordt gerekend.

Let op. Deze bepaling geldt ongeacht of iemand kon voorzien dat hij op korte termijn zou komen te overlijden.

Ten aanzien van sommige schenkingen geldt er echter een uitzondering en deze worden dan ook niet bij de nalatenschap opgeteld. Het gaat allereerst om schenkingen waarbij er een beroep is gedaan op een verhoogde schenkingsvrijstelling, bijvoorbeeld voor de eigen woning. Daarnaast wordt een schenking waarover de begiftigde inkomstenbelasting heeft betaald in plaats van schenkbelasting, ook niet opgeteld bij de nalatenschap. Hierbij kan gedacht worden aan een schenking van de werkgever.

Voorkom dubbele heffing

Om te voorkomen dat er over de schenking zowel schenkbelasting als erfbelasting wordt geheven, is er een extra bepaling in de wet opgenomen. De erfgenaam mag de betaalde schenkbelasting dan in mindering brengen op de te betalen erfbelasting.

Let op. Verrekening van de schenkbelasting kan maximaal tot het bedrag van de uiteindelijk verschuldigde erfbelasting. Er bestaat dus geen recht op terugaaf van de schenkbelasting.

Wat zegt de rechter?

De rechter heeft al meerdere keren geoordeeld over de vraag hoe de verrekening moet plaatsvinden. Uit deze uitspraken volgt dat de rechters het niet altijd met elkaar eens zijn.

Evenredigheidsmethode? Een aantal rechtbanken (RBDHA:2015:9396 en RBGEL:2017:3164) heeft in eerdere zaken geoordeeld dat de betaalde schenkbelasting niet integraal mag worden afgetrokken van de te betalen erfbelasting. Deze verrekening is er immers voor bedoeld dat er géén erfbelasting wordt geheven over het geschonken bedrag. Hierdoor werd in deze procedures door de rechtbank de 'evenredigheidsmethode' toegepast.

Integrale verrekening? Gelukkig heeft onlangs de Rechtbank Noord-Holland, 13.04.2018 (RBNHO:2018:1997), anders geoordeeld. In tegenstelling tot de eerdere uitspraken heeft deze rechtbank aangegeven dat de schenkbelasting volledig verrekend kan worden met de verschuldigde erfbelasting. Door deze integrale verrekening is de verkrijger in principe dus niet slechter, maar ook niet beter af dan wanneer hij het bedrag krachtens erfrecht had verkregen.

Welke verrekening? Er blijkt nergens uit dat de wetgever de evenredigheidsmethode heeft willen toepassen. Er is voor deze verrekening dan ook geen wettelijke basis. Als de wetgever deze verrekening had beoogd, dan had hij dat volgens de Rechtbank Noord-Holland in de wet moeten opnemen.

Zzp'er met hoofdzakelijk één opdrachtgever ondernemer!

Een recente opmerkelijke beslissing van het Gerechtshof Den Haag. Een zzp'er deed seizoenswerk voor één klant. Volgens de rechter is hij ondernemer voor de inkomstenbelasting. Wat moet u nu weten?

Wat speelde er onlangs bij het hof?

A was als zzp'er fulltime bezig met het draaien en toppen van paprika's. Hij gaf zijn inkomsten aan als winst uit onderneming. De werkzaamheden werden verricht per meter en per uur in rekening gebracht.

De inspecteur corrigeerde zijn aangifte IB 2014. Hij kwalificeerde de inkomsten als resultaat uit overige werkzaamheden en weigerde de zelfstandigen- en startersaftrek en de MKB-winstvrijstelling.

Het Gerechtshof Den Haag, 22.05.2018 (GHDHA:2018:1184), besliste dat A aannemelijk had gemaakt dat hij ten opzichte van zijn opdrachtgever voldoende zelfstandig was. A aanvaardde niet alleen incidenteel opdrachten, maar streefde naar continuïteit in het verwerven van zijn inkomsten door het verkrijgen van verschillende (opvolgende) opdrachten. A had met zijn werkzaamheden in de jaren 2011 tot en met 2014 een omzet behaald waarmee hij in zijn levensonderhoud kon voorzien. De tarieven kwamen in onderling overleg tot stand. A bepaalde zelf wanneer en hoe vaak hij werkte en hij was niet verplicht opdrachten te aanvaarden. Verder kon A zijn werkzaamheden naar eigen inzicht en zonder toezicht uitvoeren.

Ondernemersrisico

A liep volgens het hof ook ondernemers- en debiteurenrisico. Hij was bij schade en/of wanprestatie verplicht de schade te vergoeden of te herstellen.

Verder liep hij risico's bij het aannemen van een opdracht tegen een totaalbedrag, omdat weersomstandigheden erg bepalend waren voor het groeien van de planten. Bij meer/minder uren zon dan verwacht bij aanneme van de opdracht, groeiden de planten sneller/langzamer en dat kon tot gevolg hebben dat A meer/minder uren moest/hoefde te maken dan begroot in de aanneemsom.

A had ook geïnvesteerd in een gsm en computer en al het noodzakelijke gereedschap en hulpmiddelen (mes, werkkleding, schoenen) aangeschaft om zijn werk te kunnen doen. Het hof merkte A aan als ondernemer.

Een uitspraak als deze noemt men feitelijk. De uitkomst van de procedure hangt dus erg af van de feiten. Een belangrijk feit was hier dat A de werkzaamheden had aangenomen voor een vaste aanneemsom met alle risico's die daarbij horen. Kennelijk was dit voor het hof belangrijker dan het feit dat paprikadraaien voor één opdrachtgever wel erg lijkt op een loondienstverband. Een ander hof had misschien anders beslist bij dezelfde feiten.

Welke waarde heeft een verhuurde woning in box 3?

De Belastingdienst heeft onlangs een handreiking gepubliceerd over de waardering van verhuurde woningen in box 3 die vallen onder huurbescherming. Voor woningen in box 3 geldt de WOZ-waarde. Bij verhuurde woningen die vallen onder huurbescherming, wordt rekening gehouden met de zogeheten 'leegwaarderatio'.

Huurbescherming

In het Burgerlijk Wetboek is geregeld dat voor huurbescherming van belang is dat de verhuur niet naar zijn aard slechts van korte duur is, bijvoorbeeld de verhuur van een vakantiewoning. Er zijn verhuursituaties (bijvoorbeeld antikraak) waarbij het de intentie van de verhuurder en de huurder is om de woning voor een korte periode en zonder huurbescherming te (ver)huren. Huurbescherming kan dan ontbreken op basis van redelijkheid en billijkheid. Huurbescherming is ook niet van toepassing bij woningen die worden verhuurd onder de Leegstandwet.

Leegwaarderatio

De WOZ-waarde van de verhuurde woning wordt vermenigvuldigd met minimaal 45% en maximaal 85% (de leegwaarderatio). Hiervoor moet u eerst de jaarhuur vaststellen. Dat is de contractuele huur van januari van het jaar waarvoor u de leegwaarderatio berekent. Het gaat om de huurprijs, zonder service-, stook- of energiekosten. Om de jaarhuur te berekenen vermenigvuldigt u de kale huurprijs van januari met 12. Nu berekent u hoeveel procent de jaarhuur is van de WOZ-waarde van de woning. Bij dit percentage hoort een leegwaarderatio volgens de tabel. De waarde van de verhuurde woning in box 3 is gelijk aan de leegwaarderatio vermenigvuldigd met de WOZ-waarde.

Bij een onzakelijke huurprijs (een huurprijs die de verhuurder niet zou hebben afgesloten met een willekeurige derde partij) moet u uitgaan van een verhouding tussen de jaarhuurprijs en de WOZ-waarde van 3,5%. Bij dit percentage hoort een leegwaarderatio van 62% (aangifte 2017).

Is de verhuurde woning een zelfstandig deel van een groter gebouw en kan dit verhuurde deel niet worden verkocht zonder het pand te splitsen, dan geldt de WOZ-waarde minus € 20.000,-.

Voor een woning die op 1 januari 2017 leegstaat en vanaf 1 mei 2017 wordt verhuurd, geldt toch de volledige WOZ-waarde zonder toepassing van de leegwaarderatio. De omgekeerde situatie kan ook spelen. De woning wordt bijvoorbeeld verhuurd vanaf 1 januari 2017 tot en met 30 april 2017. Hierna staat de woning leeg tot het einde van het jaar. U moet uitgaan van de volledige WOZ-waarde, rekening houdend met de leegwaarderatio.