

## HANDLEIDING LEDENSERVICE TEGENBEWIJS LEEGWAARDERATIO

### Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Belangrijke informatie: disclaimer
3. Hoe moet de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio worden gebruikt?
  - a. Inleiding
  - b. MSCI-marktreferenties op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst
  - c. MSCI-marktreferenties op basis van topografische indeling
  - d. Tenslotte
4. Wat is de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio?
5. Wat is tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio?
6. Wat is de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio?
7. Voor welke leden van Vastgoed Belang is de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio relevant?
8. In welke situaties is de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio wel/niet te gebruiken?
9. Wat krijg ik precies als ik de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio gebruik?
  - a. Inleiding
  - b. MSCI-marktreferenties op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst
  - c. MSCI-marktreferenties op basis van topografische indeling
  - d. Topografische indeling: G32-gemeente, COROP-regio of Provincie
10. Hoe kan de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio worden gebruikt bij de (voorlopige) aangifte IB/Premie volksverzekering & voor bezwaar/beroep tegen een aanslag IB/Premie volksverzekering?
  - a. MSCI-marktreferenties op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst
  - b. MSCI-marktreferenties op basis van topografische indeling
11. Vragen, fiscaal-juridisch advies

### 1. Inleiding

Deze handleiding legt uit hoe u de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio van Vastgoed Belang gebruikt. In deze handleiding leest u:

- wat de leegwaarderatio is
- wat tegenbewijs betekent
- wanneer u de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio kunt gebruiken
- wanneer de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio niet geschikt is
- hoe u de service kunt gebruiken bij bezwaar/beroep tegen een belastingaanslag.

#### **LET OP!**

LEES DEZE HANDLEIDING HELEMAAL VÓÓRDAT U DE LEDENSERVICE TEGENBEWIJS LEEGWAARDERATIO GEBRUIKT!

## 2. Belangrijke informatie: disclaimer

*De informatie zoals opgenomen in deze handleiding Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio is uitsluitend bestemd voor algemene informatiedoeleinden waarop Nederlands recht van toepassing is. De met deze handleiding verstrekte informatie kan niet worden beschouwd als juridisch, financieel, fiscaal of andersoortig advies. Derhalve dienen op grond van de met deze handleiding gegeven informatie géén handelingen te worden verricht en/of nagelaten zónder voorafgaand deskundig advies.*

*Vastgoed belang kan niet garanderen dat gebruik van de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio in concrete gevallen daadwerkelijk zal leiden tot toepassing door de Belastingdienst van de met de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio te verkrijgen marktreferentie van de Leegwaarderatio in plaats van de bij wet voorgeschreven forfaitaire leegwaarderatio. Dit betekent dat Vastgoed Belang ook niet kan garanderen dat het tegenbewijs op de WOZ-waarde die met de wettelijke forfaitaire leegwaarderatio is gecorrigeerd slaagt wanneer de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio gebruikt wordt.*

*Hoewel Vastgoed Belang de grootst mogelijke zorgvuldigheid heeft betracht bij het samenstellen van deze handleiding, kan Vastgoed Belang niet garanderen dat de daarin opgenomen informatie compleet, actueel en/of accuraat is.*

*Vastgoed Belang aanvaardt dan ook geen enkele aansprakelijkheid voor directe of indirecte schade welke ontstaat door het gebruik van deze handleiding en/of de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio als zodanig.*

*Eventuele verwijzingen naar door derden geboden of geleverde informatie, inhoud, procedures, goederen, producten, processen of diensten via een handelsnaam, handelsmerk, fabrikanten naam of op andere wijze bij gebruik van deze handleiding en/of de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio betekenen niet automatisch de goedkeuring, instemming of aanbeveling daarvan of de verbinding daarmee van/met Vastgoed Belang.*

## 3. Hoe moet de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio worden gebruikt?

### 3a. Inleiding

Log in op uw persoonlijke pagina binnen het ledenportaal van de website van Vastgoed Belang. Gebruik daarvoor uw gebruikersnaam en uw wachtwoord.

Klik op "Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio".

Daarna opent een pagina met de naam "Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio - VOORCONTROLE".

Op deze pagina vult u de volgende gegevens in:

- het belastingjaar waarvoor de marktreferentie voor de leegwaarderatio wordt gevraagd
- het adres van de woning (plaats, postcode, straat, huisnummer) waarvoor de marktreferentie van de leegwaarderatio wordt gevraagd

- de huurstaffel die de Belastingdienst heeft gebruikt (= jaarhuur als percentage van de WOZ-waarde. Voor een toelichting op de huurstaffel, zie hierna paragraaf 4. “Wat is de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio?”)

Uit de ledenadministratie van Vastgoed Belang worden de volgende gegevens geautomatiseerd aangevuld:

- naam aanvrager tevens lid van Vastgoed Belang
- lidmaatschapsnummer
- woonadres (plaats, postcode, straat, huisnummer) van de aanvrager tevens lid van Vastgoed Belang

## LET OP!

Al deze gegevens worden afgedrukt op het rapport dat bij gebruik van de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio aan de aanvrager ter beschikking wordt gesteld. Het rapport kan dus alleen gebruikt worden voor tegenbewijs op een aanslag Inkomstenbelasting/Premie Volksverzekering die het aanvragende lid en/of diens fiscaal partner op eigen naam heeft ontvangen. Het rapport is dus **niet** te gebruiken als tegenbewijs op aanslagen die op naam zijn gesteld van andere personen dan het aanvragende lid en/of diens fiscaal partner.

Wanneer de gegevens van de huurwoning en het belastingjaar waarvoor de MSCI-marktreferentie voor de leegwaarderatio wordt opgevraagd niet juist zijn ingevuld, kan het rapport **niet** voor tegenbewijs worden gebruikt. Controleer dus altijd de invoergegevens goed, voordat u het rapport besteld. Vastgoed Belang kan niet controleren of u deze gegevens juist hebt ingevuld.

### 3b. MSCI-marktreferenties op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst

Als alle benodigde gegevens correct zijn ingevuld wordt de bijhorende marktreferentie voor de leegwaarderatio in de MSCI-database opgezocht. Vervolgens wordt automatisch getoetst of de MSCI-marktreferentie voldoet aan de voorwaarden voor het kunnen leveren van tegenbewijs. Zie voor een uitleg waarom deze toets nodig is hierna paragraaf 5 “Wat is tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio?”

De uitkomst van deze toetsing wordt getoond in het dialoogscherf met de naam:

#### **Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio Voorcontrole MSCI-Marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst**

Dit dialoogscherf kan slechts één van de volgende twee uitkomsten betreffen:

A)

“Voor de opgegeven huurwoning en het opgegeven belastingjaar is een MSCI-marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst beschikbaar.

Deze marktreferentie voldoet **WEL** aan de voorwaarden van de Hoge Raad voor het leveren van tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. Zie voor wat dit betekent de Handleiding Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio, paragraaf 5. “Wat is tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio?”.”

of

B)

“Voor de opgegeven huurwoning en het opgegeven belastingjaar is een MSCI-marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst beschikbaar.

Deze marktreferentie voldoet **NIET** aan de voorwaarden van de Hoge Raad voor het leveren van tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. Zie voor wat dit betekent de Handleiding Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio, paragraaf 5. “Wat is tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio?”.”

Ingeval van uitkomst A) voldoet de gevonden marktreferentie voor de leegwaarderatio aan de voorwaarden die de Hoge Raad heeft gesteld voor het kunnen leveren van tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. De gevonden MSCI-marktreferentie kan worden gebruikt voor het leveren van tegenbewijs op de WOZ-waarde die met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio is gecorrigeerd. Dit doet u door in het kader van bezwaar/beroep tegen de u opgelegde aanslag Inkomstenbelasting/Premie Volksverzekeringen de voor de betreffende huurwoning in het betreffende belastingjaar geldende WOZ-waarde te corrigeren met de MSCI-marktreferentie voor de leegwaarderatio. Zie voor hoe dit te doen hierna paragraaf 10 “Hoe kan de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio bij bezwaar/beroep tegen een aanslag IB/Premie volksverzekering worden gebruikt?”

Ingeval van uitkomst B) voldoet de gevonden marktreferentie voor de leegwaarderatio **niet** aan de voorwaarden die de Hoge Raad heeft gesteld voor het kunnen leveren van tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. U kunt beslissen om de gevonden MSCI-marktreferentie toch te gebruiken bij uw bezwaar/beroep tegen de u opgelegde aanslag Inkomstenbelasting/Premie Volksverzekeringen. De kans dat dit onderdeel van uw bezwaar/beroep slaagt is naar verwachting klein.

In hetzelfde dialoogscherm wordt gevraagd of u de bestelling van het rapport inzake de opgevraagde marktreferentie voor de leegwaarderatio wenst af te ronden dan wel af te breken?

- Kies voor ‘bestellen’ als u het rapport wenst te verkrijgen.
- Kies voor ‘terug’ als u het rapport niet wenst te verkrijgen.
- Als u voor ‘bestellen’ kiest, wordt u uitgenodigd om door middel van iDEAL|Wero de bestelling af te rekenen.
- Als u voor ‘terug’ kiest wordt u teruggeleid naar de pagina met de naam “Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio - VOORCONTROLE”. U kunt dan voor een andere huurwoning en/of een ander fiscaal jaar een nieuwe voorcontrole laten uitvoeren.

Zodra uw betaling via iDEAL|Wero succesvol is afgerond ontvangt u per e-mail op het door u aan Vastgoed Belang opgegeven e-mailadres de bevestiging van uw bestelling en betaling. In deze e-mail zit ook een digitale link naar het ledenportaal van de website van Vastgoed Belang van waar u het bestelde rapport kunt downloaden. Parallel aan het toesturen van deze e-mail opent zich voor u het

scherm “mijn facturen” op het ledenportaal van de website van Vastgoed Belang van waaraf u desgewenst al meteen het bestelde rapport en de bijbehorende factuur kunt downloaden.

Een voorbeeld van dit Ledenservice-rapport is als bijlage bij deze handleiding gevoegd.

**LET OP!**

Het rapport *kunt* u dus ook bestellen als de toetsing oplevert dat de gevonden MSCI-marktreferentie **niet** voldoet aan de voorwaarden van de Hoge Raad voor het leveren van tegenbewijs. Houd er rekening mee dat als de MSCI-marktreferentie niet voldoet aan de door Hoge Raad gegeven voorwaarden de kans dat het tegenbewijs slaagt mogelijk klein is.

### 3c. MSCI-marktreferenties op basis van topografische indeling

Soms is er geen MSCI-marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst beschikbaar. Dat houdt verband met het feit dat voor enkele belastingjaren jaren en concrete situaties onvoldoende marktreferenties bij MSCI bekend zijn. Als dit het geval is wordt u de mogelijkheid geboden gebruik te maken van een marktreferentie voor de gemiddelde leegwaarderatio van alle in de MSCI-database opgenomen huurwoningen in de toepasselijke G32-gemeente, COROP-regio of Provincie. Daarmee wordt dus voorbij gegaan aan de door u voor uw huurwoning opgegeven staffel van de Belastingdienst. In plaats daarvan wordt aan de hand van de door u opgegeven postcode van de huurwoning bepaald in welke G32 gemeente, COROP of Provincie deze woning staat.

Zie voor uitleg van het verschil met een MSCI-marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst hierna paragraaf 9 “Wat krijg ik precies als ik de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio gebruik?”

Wanneer geen MSCI-marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst beschikbaar is en dus wordt overgeschakeld op marktreferenties op basis van topografische indeling krijgt u hiervan een mededeling. Dit gebeurt door middel het dialoogscherm met de naam:

**“Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio  
Voorcontrole MSCI-Marktreferentie op basis van topografische indeling”**

Ook voor een MSCI-marktreferentie op basis van topografische indeling wordt automatisch getoetst of deze referentie voldoet aan de voorwaarden voor het kunnen leveren van tegenbewijs. Zie voor een uitleg waarom deze toets nodig is hierna paragraaf 5 “Wat is tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio?”

De uitkomst van deze toets wordt meteen in dit dialoogscherm getoond.

Het dialoogscherm kan slechts een van de volgende uitkomsten betreffen:

I)

“Voor de opgegeven huurwoning en het opgegeven belastingjaar is **géén** MSCI-marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst beschikbaar.

Als alternatief kan een MSCI-marktreferentie op basis van de topografische indeling worden aangeboden. Zie voor uitleg van het verschil met een marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst de Handleiding Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio, paragraaf 9. “Wat krijg ik precies als ik de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio gebruik?”.

Deze marktreferentie voldoet **WEL** aan de voorwaarden van de Hoge Raad voor het leveren van tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. Zie voor wat dit betekent de Handleiding Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio, paragraaf 5. “Wat is tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio?”.

of

II)

“Voor de opgegeven huurwoning en het opgegeven belastingjaar is **géén** MSCI-marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst beschikbaar.

Als alternatief kan een MSCI-marktreferentie op basis van de topografische indeling worden aangeboden. Zie voor uitleg van het verschil met een marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst de Handleiding Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio, paragraaf 9. “Wat krijg ik precies als ik de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio gebruik?”.

Deze marktreferentie voldoet **NIET** aan de voorwaarden van de Hoge Raad voor het leveren van tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. Zie voor wat dit betekent de Handleiding Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio, paragraaf 5. “Wat is tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio?”.

Ingeval van uitkomst I) voldoet de gevonden marktreferentie voor de leegwaarderatio aan de voorwaarden die de Hoge Raad heeft gesteld voor het kunnen leveren van tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. De gevonden MSCI-marktreferentie kan worden gebruikt voor het leveren van tegenbewijs op de WOZ-waarde die met de wettelijke forfaitaire leegwaarderatio is gecorrigeerd. Zie voor hoe u dit in het kader van bezwaar/beroep tegen de aanslag Inkomstenbelasting/Premie volksverzekering kunt doen hierna paragraaf 10 “Hoe kan de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio bij bezwaar/beroep tegen een aanslag IB/Premie volksverzekering worden gebruikt?”

Ingeval van uitkomst II) voldoet de gevonden marktreferentie voor de leegwaarderatio **niet** aan de voorwaarden die de Hoge Raad heeft gesteld voor het kunnen leveren van tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. U kunt beslissen om de gevonden MSCI-marktreferentie toch te gebruiken bij uw bezwaar/beroep tegen de u opgelegde aanslag Inkomstenbelasting/Premie volksverzekering. De kans dat dit onderdeel van uw bezwaar/beroep slaagt is naar verwachting klein.

# VASTGOED BELANG

In hetzelfde dialoogscherm wordt gevraagd of u de bestelling van het rapport inzake de opgevraagde marktreferentie voor de leegwaarderatio wenst af te ronden dan wel af te breken?

- Kies voor 'bestellen' als u het rapport wenst te verkrijgen.
- Kies voor 'terug' als u het rapport niet wenst te verkrijgen.
- Als u voor 'bestellen' kiest, wordt u uitgenodigd om door middel van iDEAL|Wero de bestelling af te rekenen.
- Als u voor 'terug' kiest wordt u teruggeleid naar de pagina met de naam "Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio - VOORCONTROLE". U kunt dan voor een andere huurwoning en/of een ander fiscaal jaar een nieuwe voorcontrole laten uitvoeren.

Zodra uw betaling via iDEAL|Wero succesvol is afgerond ontvangt u per e-mail op het door u aan Vastgoed Belang opgegeven e-mailadres de bevestiging van uw bestelling en betaling. In deze e-mail zit ook een digitale link naar het ledenportaal van de website van Vastgoed Belang van waar u het bestelde rapport kunt downloaden. Parallel aan het toesturen van deze e-mail opent zich voor u het scherm "mijn facturen" op het ledenportaal van de website van Vastgoed Belang van waaraf u desgewenst al meteen het bestelde rapport en de bijbehorende factuur kunt downloaden.

Een voorbeeld van dit Ledenservice-rapport is als bijlage bij deze handleiding gevoegd.

## **LET OP!**

Het rapport *kunt* u dus ook bestellen als de toetsing oplevert dat de gevonden MSCI-marktreferentie **niet** voldoet aan de voorwaarden van de Hoge Raad voor het leveren van tegenbewijs. Houd er rekening mee dat als de MSCI-marktreferentie niet voldoet aan de door Hoge Raad gegeven voorwaarden dat de kans dat het tegenbewijs slaagt mogelijk klein is.

## **LET OP!**

MSCI-marktreferenties op basis van topografische indeling sluiten minder goed aan op de door de Belastingdienst gehanteerde staffelindeling. Daarmee bieden deze marktreferenties minder zekerheid over de kans van slagen van tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. Zie voor een uitleg hierna paragraaf 9 "Wat krijg ik precies als ik de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio gebruik?".

### **3d. Tenslotte**

De Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio werkt uitsluitend op basis van één rapport per belastingjaar per woning. Dit betekent dat u alleen per belastingjaar en per door u verhuurde woning een rapport kunt opvragen.

Een rapport dat voor een bepaalde woning is opgevraagd kan niet ook in het kader van tegenbewijs voor een andere woning worden gebruikt.

## 4. Wat is de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio?

Met huurbescherming verhuurde woningen hebben een lagere marktwaarde dan woningen die vrij van huur en onbewoond zijn. Dit waardeverschil wordt in de vastgoedwereld ook wel aangeduid als het verschil tussen enerzijds de 'vrije verkoopwaarde' en anderzijds de 'marktwaarde in verhuurde staat'.

Voor de vermogensrendementsheffing in Box3 wordt ook rekening gehouden met dit waardeverschil. Daarvoor gebruikt de Belastingdienst een leegwaarderatio. Dit is een percentage waarmee de WOZ-waarde wordt gecorrigeerd (= verlaagd). De Belastingdienst gebruikt hiervoor een in de wet vastgelegde tabel. Deze tabel omvat een staffel die is gebaseerd op 1) de jaarhuur en 2) de WOZ-waarde van een huurwoning. De verhouding tussen huur en WOZ-waarde bepaalt met welk percentage de WOZ-waarde wordt verlaagd. Dit percentage heet de 'wettelijk forfaitaire leegwaarderatio'. De met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio verlaagde WOZ-waarde heet de 'gecorrigeerde WOZ-waarde'.

De WOZ-waarde van een woning wordt fiscaal gelijk gesteld met de voor die woning geldende vrije verkoopwaarde. De met de leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde wordt geacht gelijk te zijn met de marktwaarde in verhuurde staat.

Aan de hand van een rekenvoorbeeld wordt geïllustreerd hoe deze correctie werkt:

- WOZ-waarde = EUR 350.000
- leegwaarderatio = 85%
- gecorrigeerde WOZ-waarde/marktwaarde in verhuurde staat = 85% X EUR 350.000 = EUR 297.500

De hoogte van de leegwaarderatio is dus afhankelijk van de verhouding tussen huurinkomsten (op jaarbasis) en de vrije verkoopwaarde/WOZ-waarde van een woning. De vuistregel is hoe hoger de huur van een woning in relatie tot WOZ-waarde, des te geringer is de afslag op de WOZ-waarde.

De in de wet vastgelegde tabel waarmee de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio wordt vastgesteld noemen wij in deze notitie de 'staffel van de Belastingdienst' of gewoon de 'staffel'.

Deze staffel verschilt per tijdvak. Zo is er een staffel voor de belastingjaren 2017 tot en met 2022 en is er een andere staffel voor de belastingjaren 2023 en volgende. Deze staffels kunt u terugvinden op de website van de Belastingdienst met gebruik van de volgende URL:

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/nl/erfbelasting/content/berekening-waarde-verhuurde-of-verpachte-woning>.

Voor het gemak hebben we de staffels van de Belastingdienst hieronder ook afgedrukt.

# VASTGOED BELANG

Staffel geldend voor de belastingjaren 2017 tot en met 2022:

<b>Percentage jaarhuur van de WOZ-waarde is meer dan</b>	<b>Maar niet meer dan</b>	<b>Percentage van de WOZ-waarde</b>
0%	1%	45%
1%	2%	51%
2%	3%	56%
3%	4%	62%
4%	5%	67%
5%	6%	73%
6%	7%	78%
7%	-	85%

Staffel geldend voor de belastingjaren 2023 en later:

<b>Percentage jaarhuur van de WOZ-waarde is meer dan</b>	<b>Maar niet meer dan</b>	<b>Percentage van de WOZ-waarde</b>
0%	1%	73%
1%	2%	79%
2%	3%	84%
3%	4%	90%
4%	5%	95%
5%	-	100%

Houd er rekening mee dat de Belastingdienst speciale regels heeft voor de berekening van de geldende jaarhuur en het gebruik van de juiste WOZ-waarde. Deze regels kunt u eveneens met gebruik van de hierboven opgenomen URL terugvinden.

## **5. Wat is tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio?**

Soms geeft toepassing van de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio geen realistisch beeld van de werkelijke waarde van een verhuurde woning. De marktverhoudingen kunnen reden geven om aan te nemen dat de werkelijke waarde in verhuurde staat van een bepaalde woning lager is dan de met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde.

De Belastingkamer van de Hoge Raad heeft in 2015 beslist dat u in zulke gevallen - onder voorwaarden – tegenbewijs mag leveren tegen de met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde. De voorwaarden die de Hoge Raad hiervoor stelt zijn:

- U moet 'aannemelijk' maken dat
- de waarde in het economisch verkeer van de door u verhuurde woning is lager dan de met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde van die woning én
- dat die gecorrigeerde WOZ-waarde 10% of meer hoger is dan de voor de woning geldende waarde in het economisch verkeer. De waarde in het economisch verkeer is in deze gelijk aan de marktwaarde in verhuurde staat.

Concreet betekenen deze voorwaarden van de Hoge Raad dat wanneer u aannemelijk kunt maken dat toepassing van de voor uw verhuurde woning geldende marktconforme leegwaarderatio leidt tot een gecorrigeerde WOZ-waarde die lager is dan de met de wettelijke forfaitaire leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde, u tegenbewijs kunt leveren.

Dit tegenbewijs kan volgens de Hoge Raad slagen als de met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde 10% of meer hoger is dan de met de marktconforme leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde. In dit verband wordt onder 'slagen' verstaan dat de Belastingdienst de aanslag voor de vermogensrendementsheffing in Box3 moet baseren op de met de marktconforme leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde. In dat geval is de gecorrigeerde WOZ-waarde lager dan wanneer deze met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio zou zijn gecorrigeerd. En een lagere gecorrigeerde WOZ-waarde leidt tot een lagere belastingaanslag in Box3.

Het tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio staat overigens los van het tegenbewijs op basis van de Wet Tegenbewijsregeling Box3. Het formulier Opgaaf Werkelijk Rendement (OWR) dat voor het tegenbewijs op basis van deze wet moet worden gebruikt biedt geen ruimte om er ook tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio mee te leveren. Voor meer informatie daarover wordt hier verwezen naar het "Vastgoed Belang Q&A Box3" d.d. 6 augustus 2025. U kunt deze Q&A teruglezen op het ledenportaal van de website van Vastgoed Belang met gebruik van de volgende URL:

<https://www.vastgoedbelang.nl/leden/downloads/Vastgoed%20Belang%20Q%20%20A%20Box3%20a ug%202025.pdf>

Houd hiervoor uw gebruikersnaam en wachtwoord bij de hand.

## 6. Wat is de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio?

De Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio helpt leden van Vastgoed Belang bij het verzamelen van marktreferenties voor de leegwaarderatio van verhuurde woningen in Nederland. Deze marktreferenties kunnen worden gebruikt als tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. Vastgoed Belang baseert deze marktreferenties op gegevens van MSCI. Deze referenties laten zien hoe de verhouding tussen jaarhuur en vrije verkoopwaarde in de praktijk is op de beleggingsmarkt voor huurwoningen. Deze gegevens kunnen worden gebruikt als ondersteuning bij tegenbewijs.

MSCI is een wereldwijd opererend bedrijf dat marktinformatie verzamelt over de met alle denkbare soorten van beleggingen gerealiseerde rendementen. MSCI verkoopt deze informatie aan belanghebbenden die deze informatie voor hun beleggingsstrategieën gebruiken. Zulke belanghebbenden kunnen zijn pensioenfondsen, verzekeraars, banken, family-offices, staatsbeleggingsfondsen, vermogensbeheerders, gespecialiseerde vastgoedbeleggers, overheden enz. Voor meer informatie over MSCI wordt hier verwezen naar [www.msci.com](http://www.msci.com).

MSCI heeft een gespecialiseerde informatiedienst speciaal voor beleggingen van institutionele en bedrijfsmatige private beleggers die in Nederlands vastgoed beleggen. Deze informatiedienst heet "MSCI Nederlandse jaarvastgoedindex®". Met deze informatiedienst verzamelt MSCI van jaar op jaar alle relevante marktinformatie inzake beleggingen in Nederlands direct vastgoed. Dit betreft dus ook de informatie die betrekking heeft op beleggingen in verhuurde woningen. Een van de stukjes

informatie die MSCI verzamelt betreft de ontwikkeling van de markconforme leegwaarderatio van verhuurde woningen in exploitatie bij institutionele en bedrijfsmatige private beleggers. De informatie die MSCI van deze beleggers betreft is ontleend aan jaarlijks door gespecialiseerde vastgoedbeleggingstaxateurs opgestelde taxatierapporten inzake alle aan MSCI gerapporteerde vastgoedbeleggingen. Voor meer informatie over de MSCI Nederlandse jaarvastgoedindex wordt hier verwezen naar de volgende URL: <https://www.msci.com/indexes/private-asset-indexes/private-real-estate-indexes>.

Normaliter is het voor particuliere vastgoedbeleggers praktisch niet mogelijk om een abonnement op de informatie uit de MSCI Nederlandse jaarvastgoedindex bij MSCI af te sluiten; deze abonnementen zijn zeer omvangrijk en relatief duur.

De Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio biedt leden van Vastgoed Belang speciaal voor het leveren van tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio de mogelijkheid om tegen een gereduceerd tarief gebruik te maken van de marktinformatie die MSCI jaarlijks betreft van grote institutionele en bedrijfsmatige private woningbeleggers. Met dit doel heeft Vastgoed Belang een overeenkomst met MSCI gesloten die het Vastgoed Belang toestaat de door MSCI verzamelde informatie inzake de marktconforme leegwaarderatio tegen betaling aan leden van Vastgoed Belang door te leveren.

Met dit doel heeft MSCI speciaal voor Vastgoed Belang alle bij haar bekende marktinformatie inzake de leegwaarderatio van Nederlandse verhuurde woningen over de jaren 2017 tot en met 2025 geordend en in een speciale database beschikbaar gesteld. Vastgoed Belang heeft vervolgens via het ledenportaal van haar website deze database van MSCI voor de leden toegankelijk gemaakt. Deze database kan worden benaderd door in te loggen op het ledenportaal van de website van Vastgoed Belang. U doet dit door de knop “Mijn Vastgoed Belang” rechtsboven op de website van Vastgoed Belang aan te klikken. Houd hiervoor uw inlognaam en wachtwoord bij de hand.

## **7. Voor welke leden is de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio relevant?**

De Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio is bedoeld voor leden van Vastgoed Belang die

- 1) een of meerdere woningen verhuren,
- 2) hun huurwoning(en) aangeven in Box3 voor de Inkomstenbelasting en
- 3) daarom ook te maken hebben met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio.

Bedrijfsmatige private woningbeleggers die hun te verhuren woningen binnen Box1 voor de Inkomstenbelasting exploiteren hebben in beginsel geen belang bij de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio. Dat geldt ook voor bedrijfsmatige private woningbeleggers van wie de te verhuren woningen zijn ondergebracht in een rechtspersoon die onder de Wet Vennootschapsbelasting valt.

## **8. In welke situaties is de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio wel/niet te gebruiken?**

Het gebruik van de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio kan alleen gebruikt worden voor verhuurde woonruimten die op de wettelijke peildatum (= 1 januari van het betreffende belastingjaar):

# VASTGOED BELANG

- a. op eigen grond staan of op grond in erfpacht met voor meerdere jaren of eeuwigdurend afgekochte canon  
en
- b. op basis van een overeenkomst voor onbepaalde tijd (= met huurbescherming) verhuurd zijn  
en
- c. ingeval van appartementen: juridisch gesplitst zijn.

Dit betekent dat de met de ledenservice tegenbewijs leegwaarderatio te verkrijgen marktreferenties voor de leegwaarderatio in de volgende situaties niet automatisch kunnen worden gebruikt:

- I. juridisch niet-gesplitste appartementen
- II. woonruimten die op erfpacht staan met een jaarlijkse canonverplichting.

In het Uitvoeringsbesluit Inkomstenbelasting 2001 zijn bijzondere regelingen opgenomen voor de twee hierboven onder I. en II. genoemde situaties. Deze regelingen staan toe dat een extra korting wordt toegepast op de met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio te corrigeren leegwaarde.

Met de ledenservice tegenbewijs leegwaarderatio wordt alleen de in een concrete situatie te toe te passen MSCI-marktreferentie van de leegwaarderatio verkregen die kan worden gebruikt als tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. De MSCI marktreferentie houdt dus géén rekening met de hierboven onder I. en II. genoemde situaties.

Het ligt voor de hand aan te nemen dat dit Uitvoeringsbesluit ook van toepassing is wanneer de WOZ-waarde met de MSCI marktreferentie voor de leegwaarderatio wordt gecorrigeerd.

Echter, voor beoordeling van de vraag óf in uw situatie sprake is van een van deze twee bijzondere in het Uitvoeringsbesluit Inkomstenbelasting 2001 genoemde situaties en zo ja, met welk bedrag de met de MSCI-marktreferentie gecorrigeerde WOZ-waarde extra kan worden verlaagd, wordt geadviseerd altijd terug te vallen op deskundig (fiscaal) advies.

De Belastingdienst past speciale regels voor de correctie van de WOZ-waarde toe wanneer tussen de verhuurder en de huurder van een woning sprake is van een familie- of zakelijke relatie én er bovendien sprake is van een ongebruikelijke huurprijs. De Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio is in die situaties niet te gebruiken. Overweegt u dit niettemin tóch te doen, raadpleeg dan eerst uw belastingadviseur.

## 9. Wat krijg ik precies als ik Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio gebruik?

### 9a. Inleiding

De Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio biedt leden van Vastgoed Belang de mogelijkheid om een MSCI-marktreferentie te verkrijgen van de leegwaarderatio voor elke door hen verhuurde

woning. Als deze marktreferentie voldoet aan de voorwaarden die de Hoge Raad voor tegenbewijs heeft gesteld, kan deze gebruikt worden om de WOZ-waarde te corrigeren van de huurwoning waarvoor de referentie is afgegeven. De Ledenservice toetst daarom ook of de voor een bepaalde huurwoning te verkrijgen marktreferentie voor de leegwaarderatio wel/niet voldoet aan deze door de Hoge Raad gestelde voorwaarden. Zie voor de voorwaarden van de Hoge Raad voor tegenbewijs hierboven paragraaf 5. “Wat is tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio?”.

Een MSCI-marktreferentie voor de leegwaarderatio kan op twee manieren worden verkregen. Het gaat daarbij op twee onderling verschillende marktreferenties. Hieronder worden deze twee verschillende vormen van MSCI-marktreferenties voor de leegwaarderatio beschreven.

## **9b. MSCI-marktreferenties op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst**

De eerste manier betreft marktreferenties voor de leegwaarderatio die 1op1 aansluiten bij de systematiek die de Belastingdienst voor de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio heeft ontworpen. Dit is een systematiek volgens een zogeheten ‘staffelindeling’. Hierboven zijn in paragraaf 4. “Wat is de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio?” de door de Belastingdienst voor de verschillende belastingjaren toegepaste staffels beschreven.

Bij de staffelindeling van de Belastingdienst geldt één leegwaarderatio per staffel voor heel Nederland. De wettelijk forfaitaire leegwaarderatio geldt dus ongeacht waar de huurwoning in Nederland staat.

Op basis van dit uitgangspunt zijn de MSCI-marktreferenties voor de leegwaarderatio samengesteld vanuit informatie over alle bij MSCI gerapporteerde beleggingshuurwoningen ongeacht waar deze woningen in Nederland staan. Deze marktreferenties zijn vervolgens ingedeeld volgens de staffelindeling van de Belastingdienst.

De staffelindeling van de Belastingdienst is gebaseerd op de verhouding tussen de jaarhuur en de WOZ-waarde van een woning. De MSCI-marktreferenties zijn ingedeeld op basis van de verhouding tussen de jaarhuur en de vrije verkoopwaarde van een woning. Omdat de WOZ-waarde en de vrije verkoopwaarde in de wet als gelijkwaardig worden beschouwd kunnen de MSCI-marktreferenties voor de leegwaarderatio worden gebruikt om de WOZ-waarde van een verhuurde woning te corrigeren. Deze correctie vindt op dezelfde manier plaats als met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. Het volgende rekenvoorbeeld maakt duidelijk hoe dit kan worden gedaan:

- WOZ-waarde = EUR 350.000
- MSCI-marktreferentie voor de leegwaarderatio = 75%
- gecorrigeerde WOZ-waarde op basis van MSCI-marktreferentie =  $75\% \times \text{EUR } 350.000 = \text{EUR } 262.500$ .

De aan MSCI gerapporteerde informatie bevat géén woonruimten die juridisch niet-gesplitst en/of op erfpacht met jaarlijkse canonverplichtingen staan. Daarmee voldoen de MSCI-marktreferenties 1op1 aan de definitie van de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio's binnen de staffelindeling van de Belastingdienst.

**LET OP!**

Gebruik bij voorkeur de MSCI-marktreferenties volgens de staffelindeling van de Belastingdienst als tegenbewijs voor de wettelijke forfaitaire leegwaarderatio. Deze marktreferenties zijn namelijk opgesteld volgens de methode die de Belastingdienst gebruikt voor de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. Daardoor sluiten deze marktreferenties het beste aan bij de systematiek van de Belastingdienst.

## 9c. MSCI-marktreferenties op basis van topografische indeling

Soms is er geen MSCI-marktreferentie beschikbaar op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst. Dit komt doordat er voor enkele belastingjaren in sommige situaties te weinig gegevens bij MSCI beschikbaar zijn. Als dit het geval is wordt u de mogelijkheid geboden gebruik te maken van een marktreferentie voor de gemiddelde leegwaarderatio van alle in de MSCI-database opgenomen huurwoningen binnen een zeker afgebakend topografisch gebied.

Deze tweede methode gebruikt dus geen staffelindeling zoals de Belastingdienst die toepast voor de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio.

Voor de MSCI-marktreferenties op basis van topografische indeling wordt op het niveau van alle per afgebakend topografisch gebied gerapporteerde huurwoningen vastgesteld wat:

- de gemiddelde leegwaarderatio van al die woningen bij elkaar opgeteld is (= de MSCI-marktreferentie op basis van topografische indeling);
- de gemiddelde verhouding jaar-huurhoogte/vrije verkoopwaarde van al die woningen bij elkaar opgeteld is;
- de gemiddelde forfaitaire leegwaarderatio volgens de Belastingdienst van al die woningen bij elkaar opgeteld is.

Vervolgens wordt de gevonden MSCI-marktreferentie op basis van topografische indeling vergeleken met de bijbehorende gemiddelde wettelijk forfaitaire leegwaarderatio voor hetzelfde topografisch afgebakende gebied. Dit is nodig om te kunnen vaststellen of gebruik van de MSCI-marktreferentie op basis van topografische indeling voldoet aan de door de Hoge Raad gestelde voorwaarden voor tegenbewijs.

Als wordt voldaan aan de voorwaarden van de Hoge Raad voor tegenbewijs kan de MSCI-marktreferentie op basis van topografische indeling als tegenbewijs worden gebruikt. Dat kan echter niet zonder een verdere toelichting in het bezwaar-/beroepschrift tegen de opgelegde aanslag Inkomstenbelasting/Premie volksverzekering. Zie voor deze toelichting hierna paragraaf 10 "Hoe kan de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio bij bezwaar/beroep tegen een aanslag IB/Premie volksverzekering worden gebruikt?".

Het voordeel van de op basis van topografische indeling samengestelde MSCI-marktreferenties is dat deze referenties relevanter zijn voor de regionale woningmarkt waarin de betreffende huurwoning staat.

Het nadeel van de volgens deze manier samengestelde MSCI-marktreferenties is dat deze niet hetzelfde zijn samengesteld en ingedeeld naar staffels als de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio die de Belastingdienst gebruikt.

## LET OP!

Het heeft **niet** de eerste voorkeur om MSCI-marktreferenties op basis van topografische indeling te gebruiken voor tegenbewijs op de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio. Deze optie wordt daarom uitsluitend aangeboden als er geen MSCI-marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst beschikbaar is.

De Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio biedt **niet** de vrije keuze tussen MSCI-marktreferenties op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst of op basis van topografische indeling.

## 9d. Topografische indeling: G32-gemeente, COROP-regio of Provincie

Als een MSCI-marktreferentie op basis van topografische indeling moet worden aangeboden wordt bepaald welke topografische indeling van toepassing is. Dit gebeurt aan de hand van de door u voor uw huurwoning opgegeven postcode.

Indeling vindt steeds plaats op één van de volgende drie niveaus:

- G32-gemeente;
- COROP-regio;
- Provincie.

Om de MSCI-marktreferenties op basis van topografische indeling een zo groot mogelijke relevantie voor uw situatie te geven wordt altijd eerst gekeken of uw huurwoning binnen een G32-gemeente ligt. Wanneer dat niet het geval is, wordt gekeken of er voldoende marktreferenties op het niveau van de COROP-regio waarbinnen uw huurwoning ligt beschikbaar zijn. Pas wanneer dat niet het geval is, wordt teruggevallen op marktreferenties op het niveau van de provincie waarbinnen uw huurwoning ligt.

De Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio biedt dus niet de vrije keuze voor indeling op een van deze drie niveaus.

Hieronder zijn de genoemde topografische indelingen toegelicht:

### De G32-gemeenten zijn:

Amsterdam
Rotterdam
's-Gravenhage
Utrecht
Almere
Zoetermeer
Breda
Tilburg
Amstelveen
Eindhoven
Haarlemmermeer
Amersfoort
Zwolle
's-Hertogenbosch
Groningen

# VASTGOED BELANG

Arnhem
Nijmegen
Haarlem
Leeuwarden
Alphen aan den Rijn
Apeldoorn
Zaanstad
Alkmaar
Leiden
Enschede
Ede
Gouda
Dordrecht
Hilversum
Assen
Helmond
Emmen
Deventer

## **De COROP-regio's zijn: \*)**

Utrecht (ex. Gem. Utrecht)
Groot-Amsterdam (ex. Amsterdam)
Agglomeratie 's-Gravenhage (ex. Den Haag)
Arnhem/Nijmegen
West-Noord-Brabant
Groot-Rijnmond (ex. Rotterdam)
Agglomeratie Leiden en Bollenstreek
Flevoland
Zuid-Limburg
Veluwe
Midden-Noord-Brabant
Noordoost-Noord-Brabant
Zuidoost-Noord-Brabant (ex. Eindhoven)
Oost-Zuid-Holland
Twente
Noord-Overijssel
Overig Groningen
Agglomeratie Haarlem
Het Gooi en Vechtstreek
Zuidoost-Zuid-Holland
Achterhoek
Alkmaar en omgeving
Noord-Friesland
Noord-Drenthe

# VASTGOED BELANG

Zaanstreek
IJmond
Zuidoost-Friesland
Zuidoost-Drenthe
Delft en Westland
Zuidwest-Overijssel
Zuidwest-Drenthe
Zuidwest-Gelderland

\*) Hoe COROP-regio's zijn samengesteld kan worden nagelezen met gebruik van de volgende URL:

<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2026/09/kaarten-regionale-indelingen-2026>

MSCI heeft niet voor alle 40 COROP regio's voldoende marktreferenties beschikbaar. De COROP-regio's waarvoor dat geldt zijn daarom niet in de hierboven weergegeven lijst opgenomen.

De MSCI-marktreferenties van de COROP-regio's waarin de gemeenten Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht liggen zijn exclusief marktreferenties die betrekking hebben op de genoemde gemeenten. Als uw huurwoning in een van deze gemeenten ligt, krijgt u in geval van een MSCI-marktreferentie op basis van de topografische altijd informatie die uitsluitend op de betreffende gemeente betrekking heeft.

## **De Provincies zijn: \*\*)**

Noord-Holland
Zuid-Holland
Utrecht
Friesland
Groningen
Drenthe
Overijssel
Gelderland
Flevoland
Noord-Brabant
Limburg

\*\*\*) Hoe Provincies zijn samengesteld kan worden nagelezen met gebruik van de volgende URL:

<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2026/09/kaarten-regionale-indelingen-2026>

De aan MSCI gerapporteerde informatie inzake beleggingshuurwoningen in de provincie Zeeland is statistisch gezien té gering van omvang voor het beschikbaar stellen van marktreferenties. Als uw huurwoning in de provincie Zeeland ligt en er alleen een MSCI-marktreferentie volgens de topografische indeling kan worden verstrekt, is dit daarom altijd een referentie ontleend aan de COROP West-Noord Brabant (Bergen op Zoom en omgeving). Dit is de COROP-regio die geografisch het dichtst bij Zeeland gelegen is en economisch de grootste gelijkens met Zeeland heeft.

## 10. Hoe kan de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio worden gebruikt bij de (voorlopige) aangifte IB/Premie volksverzekering & voor bezwaar/beroep tegen een aanslag IB/Premie volksverzekering?

Vanaf het belastingjaar 2024 kan al bij de digitale (voorlopige) aangifte Inkomstenbelasting/Premie volksverzekeringen de met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde worden vervangen door de waarde in het economisch verkeer. Zolang u voor deze belastingjaren nog geen definitieve aanslag IB/Premie volksverzekering hebt ontvangen, kunt u de voorlopige aanslag IB/Premie volksverzekering altijd aanpassen, ook waar het betreft de met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde.

Voor de jaren tot en met het belastingjaar 2023 kan de met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde alleen ter discussie worden gesteld in het kader van bezwaar/beroep tegen een opgelegde definitieve aanslag Inkomstenbelasting/Premie volksverzekering.

Als u met gebruik van de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio de met de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio gecorrigeerde WOZ-waarde wilt vervangen door de waarde in het economisch verkeer, kan de door u verkregen MSCI-marktreferentie voor de leegwaarderatio op een van de twee volgende manieren worden gebruikt.

### 10a. MSCI-marktreferenties op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst

Als u een MSCI-marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst hebt verkregen, kunt u de in het Ledenservice-rapport weergegeven MSCI-marktreferentie gebruiken voor correctie van de voor uw huurwoning en het betreffende belastingjaar toepasselijke WOZ-waarde. Dat doet u als volgt:

- WOZ-waarde = EUR 350.000
- wettelijk forfaitaire leegwaarderatio = 90%
- MSCI-marktreferentie voor de leegwaarderatio = 75%
- gecorrigeerde WOZ-waarde op basis van MSCI-marktreferentie =  $75\% * \text{EUR } 350.000 = \text{EUR } 262.500$ .

Op het door u verkregen rapport staat aangegeven of de MSCI-marktreferentie ja/nee voldoet aan de door de Hoge Raad gegeven voorwaarden voor tegenbewijs. Houd er rekening mee dat als de MSCI-marktreferentie niet voldoet aan de door Hoge Raad gegeven voorwaarden dat de kans dat het tegenbewijs slaagt mogelijk klein is.

U kunt het door u verkregen rapport als bewijs toevoegen aan het bezwaar-/beroepschrift tegen de opgelegde aanslag Inkomstenbelasting/Premie volksverzekering.

### 10b. MSCI-marktreferenties op basis van topografische indeling

Als u een MSCI-marktreferentie op basis van topografische indeling hebt ontvangen kunt u deze niet direct gebruiken om de WOZ-waarde van uw huurwoning te corrigeren. U moet in dat geval een aantal extra stappen zetten! Deze extra stappen worden hieronder beschreven.

De door u verkregen MSCI-marktreferentie betreft de gemiddelde leegwaarderatio van alle huurwoningen in de MSCI-database in de betreffende G-32 gemeente/COROP of Provincie. Deze referentie is vergeleken met de gemiddelde wettelijke forfaitaire leegwaarderatio van alle huurwoningen in de MSCI-database in hetzelfde topografisch afgebakende gebied.

Als het percentuele verschil tussen de MSCI-marktreferentie en de gemiddelde wettelijk forfaitaire leegwaarderatio voldoet aan de door de Hoge Raad gestelde voorwaarden voor tegenbewijs kunt u deze MSCI-marktreferentie gebruiken voor tegenbewijs.

Dit percentuele verschil staat in het Ledenservice-rapport dat u is toegestuurd.

Het tegenbewijs levert u door het percentuele verschil tussen de MSCI-marktreferentie op basis van topografische indeling te gebruiken voor aanpassing van de voor uw huurwoning geldende wettelijk forfaitaire leegwaarderatio van de Belastingdienst.

Daarna gebruikt u deze aangepaste wettelijk forfaitaire leegwaarderatio om de WOZ-waarde van uw huurwoning te corrigeren. Een voorbeeld:

- WOZ-waarde = EUR 350.000
- wettelijk forfaitaire leegwaarderatio volgens de staffelindeling van de Belastingdienst: 90%
- verschil tussen de gemiddelde MSCI-marktreferentie (volgens de topografische indeling) en de gemiddelde wettelijk forfaitaire leegwaarde ratio (volgens de topografische indeling) = 11,3%
- wettelijk forfaitaire leegwaarderatio =  $100 + 11,3\% = 111,3\%$  van de aangepaste wettelijk forfaitaire leegwaarderatio
- aangepaste wettelijk forfaitaire leegwaarderatio =  $(90/111,3) \times 100\% = 80,9\%$
- gecorrigeerde WOZ-waarde (MSCI-marktreferentie volgens de topografische indeling) =  $80,9\% \times \text{EUR } 350.000 = \text{EUR } 283.150$ .

Op het door u verkregen rapport staat aangegeven of het verschil tussen de MSCI-marktreferentie voor de leegwaarderatio op topografische basis en de wettelijk forfaitaire leegwaarderatio voor hetzelfde topografisch afgebakende gebied ja/nee voldoet aan de door de Hoge Raad gegeven voorwaarden voor tegenbewijs. Houd er rekening mee dat als dit verschil niet voldoet aan de door de Hoge Raad gegeven voorwaarden voor tegenbewijs, de kans dat het tegenbewijs slaagt klein is. U kunt het door u verkregen rapport als bewijs toevoegen aan het bezwaar-/beroepschrift tegen de opgelegde aanslag Inkomstenbelasting/Premie volksverzekering.

## 11. Vragen, fiscaal-juridisch advies

Eventuele vragen over het gebruik van de Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio kunt u stellen via [leegwaarderatio@vastgoedbelang.nl](mailto:leegwaarderatio@vastgoedbelang.nl). Vragen worden in de regel op termijn van twee werkdagen schriftelijk beantwoord.

Vragen van fiscaal-juridische aard kan Vastgoed Belang niet beantwoorden. Wij verzoeken u daarvoor contact op te nemen met uw fiscaal adviseur.

\*\*\*\*\*

Handleiding Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio  
AVI 260401-corr.2

## BIJLAGEN

1. Voorbeeld-rapport op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst  
(NB: de genoemde MSCI-Marktreferenties zijn fictief)

Tester, De heer M. (Mark)  
Fictieve Straat 10  
9999 ZZ Testplaats

Koninginnegracht 14 2514 AA Den  
Haag  
leegwaarderatio@vastgoedbelang.nl  
|  
www.vastgoedbelang.nl

### Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio MSCI-Marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst

Datum afgifte rapport: 20-3-2026

Relatienummer Vastgoed Belang: 951047

Dit rapport is samengesteld op basis van marktreferenties voor de leegwaarderatio van in Nederland met huurbescherming verhuurde zelfstandige woningen. Deze marktreferenties zijn ontleend aan de informatie die aan de MSCI Nederlandse Jaarvastgoedindex© ten grondslag ligt. De in dit rapport opgenomen MSCI-Marktreferentie voor de leegwaarderatio is gegenereerd op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst. De in dit rapport opgenomen invoergegevens zijn door Vastgoed Belang niet op juistheid gecontroleerd.

#### Invoergegevens ontleend aan de aangifte en/of aanslag Inkomstenbelasting/Premie volksverzekering:

##### Huurwoning:

Adres + huisnummer: Teststraat 1  
Postcode: 1000 AA  
Plaats: Amsterdam

##### Fiscale gegevens:

Fiscaal jaar: 2022  
Staffel jaarhuur/WOZ-waarde: 5 - 6%  
Wettelijk forfaitaire leegwaarderatio: 73.0%

#### MSCI-Marktreferentie op basis van de staffelindeling van de Belastingdienst:

Marktreferentie leegwaarderatio: 105.1%  
Voor deze marktreferentie toegepaste staffel jaarhuur/vrije  
verkoopwaarde: 5 - 6%

#### Uitkomst toets aan voorwaarde van de Belastingkamer van de Hoge Raad voor tegenbewijs conform ECLI:NL:HR:2015:812, rechtsoverweging 2.3.8.:

Vershil tussen uitkomst correctie WOZ-waarde met MSCI-Marktreferentie en  
diezelfde correctie met de toepasselijke wettelijk forfaitaire leegwaarderatio: -30,5%



#### Disclaimer

This report was prepared by Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed using MSCI data under license. Use of MSCI data is subject to the terms of that license. MSCI does not review, approve, or endorse the contents of this report, and is not responsible for how it is presented or relied upon, including in relation to any legal, regulatory, or tax considerations. Any conclusions or decisions based on this report remain the sole responsibility of the preparer and its audience.

The license obtained by Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed from MSCI contains the following clause with regards to the use of this report by the member-client on whose request it has been issued:

"The parties acknowledge and agree that Member Clients may distribute their relevant Report, in its original and unmodified form, only to the Dutch tax authority and solely for the purpose of supporting their own appeals against tax assessments issued by that authority. Licensee acknowledges and agrees, and will ensure Member Clients and all Recipients of the Reports acknowledge and agree, that such distribution shall not be construed as MSCI endorsing or supporting any Member Client's position or appeal, nor is MSCI providing any tax, legal or other advice in respect of the Reports.

2. **Voorbeeld-rapport op basis van topografische indeling**  
(NB: de genoemde MSCI-Marktreferenties zijn fictief)

Tester, De heer M. (Mark)  
Fictieve Straat 10  
9999 ZZ Testplaats

Koninginnegracht 14 2514 AA Den  
Haag  
leegwaarderatio@vastgoedbelang.n  
l  
www.vastgoedbelang.nl

### Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio MSCI-Marktreferentie op basis van topografische indeling

Datum afgifte rapport: 20-3-2026

Relatienummer Vastgoed Belang: 951047

Dit rapport is samengesteld op basis van marktreferenties voor de leegwaarderatio van in Nederland met huurbescherming verhuurde zelfstandige woningen. Deze marktreferenties zijn ontleend aan de informatie die aan de MSCI Nederlandse Jaarvastgoedindex© ten grondslag ligt. De in dit rapport opgenomen MSCI-Marktreferentie voor de leegwaarderatio is gegenereerd op basis van topografische indeling. De in dit rapport opgenomen invoergegevens zijn door Vastgoed Belang niet op juistheid gecontroleerd.

#### Invoergegevens ontleend aan de aangifte en/of aanslag Inkomstenbelasting/Premie volksverzekering:

##### Huurwoning:

Adres + huisnummer: Teststraat 1  
Postcode: 1000 AA  
Plaats:

##### Fiscale gegevens:

Fiscaal jaar: 2022  
Staffel jaarhuur/WOZ-waarde: 6 - 7%  
Wettelijk forfaitaire leegwaarderatio: 78.0%

#### MSCI-Marktreferentie op basis van topografische indeling:

- |   |   |
|---|---|
| a. Topografische indeling:  | Groot-Amsterdam (ex. Amsterdam) (COROP) |
| b. Marktreferentie gemiddelde leegwaarderatio:  | 74.4%                                   |
| c. Marktreferentie gemiddelde Staffel jaarhuur/vrije verkoopwaarde:   | 3 - 4%                                  |
| d. Wettelijk forfaitaire leegwaarderatio obv. Marktreferentie gemiddelde<br>Staffel jaarhuurwaarde/vrije verkoopwaarde: | 62.0%                                   |

#### Uitkomst toets aan voorwaarde van de Belastingkamer van de Hoge Raad voor tegenbewijs conform ECLI:NL:HR:2015:812, rechtsoverweging 2.3.8.:

Verskil tussen uitkomst correctie WOZ-waarde met de MSCI-Marktreferentie  
(= b.) en diezelfde correctie met uitkomst d: - 16,7%



#### Disclaimer

This report was prepared by Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed using MSCI data under license. Use of MSCI data is subject to the terms of that license. MSCI does not review, approve, or endorse the contents of this report, and is not responsible for how it is presented or relied upon, including in relation to any legal, regulatory, or tax considerations. Any conclusions or decisions based on this report remain the sole responsibility of the preparer and its audience.

The license obtained by Vastgoed Belang, vereniging van particuliere beleggers in vastgoed from MSCI contains the following clause with regards to the use of this report by the member-client on whose request it has been issued:

IBAN NL95 INGB 0000 0629 12

BTW NL80726684B01

KvK 27169391

Handleiding Ledenservice Tegenbewijs Leegwaarderatio  
AVI 260401-corr.2