



Erfbelasting. Waardering van serviceflats

25 november 2011

Nr. BLKB2011/1541M

Landelijk Kantoor Belastingregio's, Brieven en beleidsbesluiten

De staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.

In dit besluit staat de goedkeuring dat serviceflats voor 2010 en 2011 voor de erfbelasting mogen worden gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer op de datum van overlijden.

1. Inleiding

Voor de schenk- en erfbelasting geldt als waarde voor een verkregen woning de WOZ-waarde (artikel 21, vijfde lid, van de Successiewet 1956). Bij de invoering van de WOZ-waarde als waardering van woningen is beoogd de waardering te objectiveren. De WOZ-waarde wordt hiervoor gebruikt omdat deze de waarde economische verkeer vertegenwoordigt op de peildatum. Het uitgangspunt is onverminderd dat de waardering de waarde in het economische verkeer benadert. Bij serviceflats is echter de waarde in het economische verkeer vaak substantieel lager dan de WOZ-waarde. Dit verschil komt voort uit het feit dat bij een serviceflat de verplichting bestaat bepaalde (persoonlijke) voorzieningen af te nemen. In dit besluit is een goedkeuring opgenomen dat serviceflats voor de erfbelasting voor 2010 en 2011 mogen worden gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer op de datum van overlijden.

1.1. Gebruikte begrippen en afkortingen

Serviceflat	Een specifiek type woning met extra voorzieningen die het woongenot voor de persoon beïnvloeden en die verplicht worden afgenomen. Met service wordt de dienstverlening bedoeld waarbij persoonlijke verzorging essentieel is (bijvoorbeeld maaltijden/kapper/alarmservice). In dit kader is sprake van een serviceflat als de waarde in het economische verkeer van de serviceflat in belangrijke mate (30%) afwijkt van de WOZ-waarde van de serviceflat.
Wet	WOZ Wet waardering onroerende zaken.
WOZ-waarde	Waarde volgens de Wet WOZ.

2. Waardering serviceflats

Aan serviceflats is vaak onlosmakelijk de verplichting verbonden om persoonlijke diensten af te nemen. Ook bestaat een beperkte kring van gegadigden voor serviceflats. Het is mij gebleken dat de WOZ-waarde van serviceflats substantieel hoger kan liggen dan de waarde in het economisch verkeer. Met deze discrepantie is geen rekening gehouden bij de wijziging van de Successiewet 1956 per 1 januari 2010 die ertoe heeft geleid dat woningen op de WOZ-waarde gewaardeerd moeten worden.

Gemeenten waardeerden serviceflats naar de volle en onbezwaarde eigendom van de woning conform de systematiek van de Wet WOZ. De gerechtshoven Amsterdam, Arnhem en rechtbank Breda hebben op 9 september 2010, LJN: BN7115, respectievelijk 9 november 2010, LJN:BO6168 en 9 mei 2011, LJN:BR1051, uitspraak gedaan over de WOZ-waarde van serviceflats. Hierbij is bepaald dat bij de waardering rekening moet worden gehouden met het (prijsdrukkende effect van) het specifieke imago van serviceflats en de beperkte kring van gegadigden. Tegen de uitspraak van gerechtshof Amsterdam loopt een beroep in cassatie bij de Hoge Raad. Daarbij komt naast het imago en de beperkte kring van gegadigden ook de vraag aan de orde of en zo ja hoe, voor de WOZ-waarde rekening kan worden gehouden met een afwaardering vanwege specifieke servicekosten. De uitkomst van die procedures wacht ik af. Die uitkomst bepaalt immers uiteindelijk de invulling van de WOZ-waarde bij serviceflats en een eventuele afwaardering daarop.

De Waarderingskamer heeft de gemeenten in 2011 bericht bij de waardering van serviceflats rekening te houden met het waardedrukkende effect van het specifieke imago van serviceflats en de beperkte kring van gegadigden conform de nu geldende jurisprudentie (uitspraken van de gerechtshoven Amsterdam en Arnhem). Deze waardering zal tot uitdrukking komen bij de WOZ-waarde voor 2012. Voor de erfbelasting vind ik het ongewenst als serviceflats voor 2010 en 2011 worden belast tegen een WOZ-waarde die substantieel hoger is dan de waarde in het economische verkeer. Daarom keur ik het



volgende goed met toepassing van artikel 63 van de Algemene wet inzake rijksbelastingen (de hardheidsclausule).

Goedkeuring

Ik keur voor de erfbelasting goed dat artikel 21, vijfde lid, van de Successiewet 1956 buiten toepassing blijft voor de waardebepaling van een serviceflat. De waarde van een serviceflat is daardoor op grond van artikel 21, eerste lid, van de Successiewet 1956 de waarde in het economische verkeer op het moment van overlijden van de erflater. De waarde in het economische verkeer is normaal gesproken de verkoopwaarde van de serviceflat.

De goedkeuring geldt voor de vaststelling van de erfbelasting over overlijdens in de jaren 2010 en 2011.

3. Inwerkingtreding en vervaldatum

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van de Staatscourant waarin het wordt geplaatst en werkt terug tot en met 1 januari 2010.

Dit besluit vervalt per 1 januari 2012.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

Den Haag, 25-11-2011

*De staatssecretaris van Financiën,
F.H.H. Weekers.*