

# **Erfbelasting. Waardering van serviceflats bij overlijdens in 2012 en 2013**

## **Belastingdienst/Directie Vaktechniek Belastingen**

### **Besluit van 2 juli 2013, nr. BLKB2013/791M.**

#### **De Staatssecretaris van Financiën heeft het volgende besloten.**

*In dit besluit keur ik goed dat serviceflats bij overlijdens in 2012 en 2013 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). In het besluit van 25 november 2011, nr. BLKB2011/1541M, is voor de erfbelasting goedgekeurd dat een serviceflat in plaats van op de WOZ-waarde mag worden gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer op het moment van overlijden van de erflater. De goedkeuring gold voor overlijdens in de jaren 2010 en 2011 in afwachting van jurisprudentie. Ik keur goed dat ook voor overlijdens in de jaren 2012 en 2013 serviceflats voor de erfbelasting worden gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer op het moment van overlijden van de erflater.

##### **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**

De goedkeuring in het besluit BLKB2011/1541M gold voor de vaststelling van de erfbelasting bij overlijdens in de jaren 2010 en 2011 in afwachting van jurisprudentie. De Hoge Raad heeft inmiddels in zijn arresten van 3 februari 2012, nrs. 10/04573, LJN: BV2579 en 10/05475, LJN: BV2583 geoordeeld dat wel rekening kan worden gehouden met (het prijsdrukkende effect van) het specifieke imago van serviceflats en de beperkte kring van gegadigden, maar dat daarbij geen rekening mag worden gehouden met de waardedrukkende invloed van de verplichting tot het betalen van servicekosten waartegenover de bewoner van die flat persoonlijke diensten ontvangt.

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 uitspraken van de gerechtshoven Amsterdam en Arnhem. Deze waardering zal tot uitdrukking zijn gekomen bij de WOZ-waarde voor 2012. Het is mij gebleken dat

de WOZ-waarde van serviceflats toch ook vanaf 2012 substantieel hoger kan liggen dan de waarde in het economische verkeer. Dit vind ik ongewenst. Ik beraad mij met de Waarderingskamer op een structurele oplossing en streef er naar die structurele oplossing per 1 januari 2014 in werking te laten treden. Vooruitlopend op een wettelijke, structurele oplossing keur ik het volgende goed.

#### *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 bij overlijdens in de jaren 2012 en 2013.

### **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 2012.

Dit besluit vervalt per 1 januari 2014.

Dit besluit wordt in de Staatscourant gepubliceerd.

*Den Haag, 2 juli 2013,*

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