

ERFGENAMEN EN DE WOZ WAARDE VAN EEN SERVICEFLAT



*[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te
Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)*

Beste lezer,

Over de waarde van een woning voor de heffing van erfbelasting heb ik eerder [geschreven](#). Binnenkort zal daar bovendien nog een bericht over verschijnen in de Thuiscourant en op de site van de Telegraaf (Overgeld).

Maar hier wil ik u graag een klein berichtje onder de aandacht brengen dat in geen van die andere publicaties staat.

De WOZ waarde van een woning is de enige waarde die u mag gebruiken bij het invullen van de aangifte voor de erfbelasting.

Maar bij een service flat is het zo dat de waarde van de flat in het "economisch verkeer" lager is dan de WOZ waarde. Dat houdt ondermeer verband met het feit dat je niet alleen verplicht bent om bij te dragen aan de Vereniging van Eigenaars voor het onderhoud, maar ook om andere diensten af te nemen, het service-pakket. Dat kan bestaan uit maaltijden, huishoudelijke hulp, tuin onderhoud. Voor die extra's moet je dus betalen en dat drukt de waarde ten opzichte van een gewone flatwoning van een zelfde afmeting en ligging. Bovendien wil of mag niet iedereen in zo'n serviceflat wonen. En ook dat drukt de waarde.

De Waarderingskamer heeft gemeenten hierop gewezen en verzocht met deze waarde-drukkende factoren rekening te houden bij de vaststelling van de WOZ waarde voor het jaar 2012.

Maar dat heeft dus pas effect voor de aangiften voor de erfbelasting in verband met overlijdens vanaf 1 januari 2012. In erfenissen die in 2010 of 2011 zijn opgevallen, zijn of moeten serviceflats gewoon aangegeven worden voor de (te hoge) WOZ waarde van die jaren.

De staatssecretaris van Financiën is van mening dat dit een vreemd verschil zou opleveren nu de factoren die de waarde drukken van serviceflats niet gewijzigd zijn sinds 1 januari 2012. Daarom is hij zo vriendelijk om [goed te keuren](#) dat de waarde van serviceflats voor de erfbelasting voor de jaren 2010 en 2011 wordt gesteld op de "waarde in het economisch verkeer". Dat is dus simpel gezegd de verkoopprijs of, als de flat niet verkocht is, de verwachte opbrengst.

Heeft u in 2010 of 2011 zo'n serviceflat geërfd dan kan het zijn dat u nu dus achteraf (het bericht is van 25 november 2011) een lagere waarde mag opvoeren in de aangifte erfbelasting. Het besluit heeft terugwerkende kracht tot 1 januari 2010, maar of dat betekent dat de belastingdienst de correctie automatisch aanbrengt weet ik niet. Ik adviseer u om zelf aan de bel te trekken bij de belastingdienst, dan weet u zeker dat het in behandeling wordt genomen.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

