

1608 – Leegwaardering is (ook) voor erfbelasting onverbindend

HR 23 september 2016, nr. 15/05738

Art. 21 lid 8 Successiewet 1956

V-N vandaag 2016/2006

ECLI:NL:HR:2016:2135

De Hoge Raad oordeelt dat de door de wetgever gedelegeerde bevoegdheid is beperkt tot het treffen van een regeling waardoor de grondslag van de belastingheffing bij benadering overeenkomt met de waarde in het economische verkeer van verhuurde onroerende zaken.

Mevrouw C, erflaatster, overlijdt in 2010. De heer X, belanghebbende, is haar zoon en enig erfgenaam. Tot haar nalatenschap behoren diverse onroerende zaken. Eén appartement werd door C zelf bewoond. De overige (vier) onroerende zaken werden verhuurd. Vanaf 1 januari 2010 wordt voor verhuurde woningen voor de erfbelasting aangesloten bij de WOZ-waarde en de leegwaardering (art. 10a Uitv. besl. SW 1956). Deze wijze van waarderen komt overeen met die van box 3 voor de Wet IB 2001. Hof Amsterdam oordeelt dat HR 3 april 2015, nr. 13/04247, V-N 2015/19.13 tot gevolg heeft dat ook met betrekking tot de in het uitvoeringsbesluit neergelegde wijze van waardebeoordeling buiten toepassing blijft indien aannemelijk is dat die aldus vastgestelde waarde in betekenisvolle mate afwijkt van de waarde in het economische verkeer ten tijde van het belastbare feit. X maakt voor de woningen aannemelijk dat de waarde in het economische verkeer op de waardepeildatum meer dan 10% afwijkt van de WOZ-waarde, zodat deze lagere waarde heeft te gelden. De Staatssecretaris van Financiën gaat cassatie.

De Hoge Raad oordeelt dat de door de wetgever gedelegeerde bevoegdheid is beperkt tot het treffen van een regeling waardoor de grondslag van de belastingheffing bij benadering overeenkomt met de waarde in het economische verkeer van verhuurde onroerende zaken. De Staatssecretaris stelt daarom ten onrechte dat het hof aan het arrest nr. 13/04247 een onjuiste of te vergaande betekenis heeft toegekend. Het doet er niet toe dat bij de beoordeling van de nu in geschil zijnde aanslag erfbelasting niet gaat om een forfaitair rendement van de onroerende zaken waarop die aanslag (mede) betrekking heeft. Het beroep van de Staatssecretaris is ongegrond.

Zie ook:

- Hoge Raad 3 april 2015, nr. 13/04247, V-N 2015/19.13
- BA 2015/9.6

Wenk:

- Sinds 1 januari 2010 geldt voor de waardering van woningen verplicht de WOZ-waarde als uitgangspunt (art. 21 lid 5 SW). Dit waarderingsvoorschrift geldt in afwijking van de hoofdregel op grond waarvan een verkrijging in aanmerking wordt genomen voor de waarde in het economisch verkeer.
- Voor verhuurde woningen mag - net zoals voor box 3 in de Wet IB 2001 - de WOZ-waarde worden gecorrigeerd met de leegwaardering. Dit is een percentage dat wordt berekend door de hoogte van de jaarhuur te delen door de WOZ-waarde. Met deze uitkomst kan in de tabellen van art. 10a van het Uitvoeringsbesluit de bijbehorende leegwaardering worden opgezocht. De leegwaardering varieert van 45% (bij een lage huur) tot 85% van de WOZ-waarde.
- Op 3 april 2015 heeft de Hoge Raad voor toepassing van box 3 geoordeeld dat de leegwaardering buiten toepassing blijft indien bij een verhuurde woning de waarde in het economisch verkeer meer dan 10% afwijkt van de (gecorrigeerde) WOZ-waarde. In zo'n geval mag dus de lagere waarde in box 3 worden vermeld.
- Met dit arrest maakt de Hoge Raad duidelijk dat deze regel doorwerkt naar de schenk- en erfbelasting.
- **Tip!** Voor erfgenamen die een (verhuurde) woning erven, is het belangrijk om na te gaan of de WOZ-waarde overeenkomt met de waarde in het economisch verkeer. Als dit niet zo is, hebben zij een aantal mogelijkheden:
 1. bezwaar maken tegen de WOZ-waarde. Dit moet echter binnen zes weken na het opleggen van de aanslag en zal voor erfgenamen vaak niet meer mogelijk zijn;
 2. een nieuwe beschikking aanvragen voor het jaar van overlijden (dit is niet aan een termijn gebonden) en hiertegen binnen zes weken bezwaar maken;
 3. wachten op de WOZ-waarde van het volgende kalenderjaar en hiertegen eventueel bezwaar maken. Indien de nieuwe beschikking lager uitvalt, mag voor deze WOZ-waarde worden gekozen;
 4. met een taxatierapport aantonen dat de waarde om economisch verkeer meer dan 10% lager is dan de WOZ-waarde na toepassing van de leegwaardering.
- **Let op!** De leegwaardering geldt alleen voor verhuurde woningen die onder de regels van de huurbescherming vallen. Over het algemene is dit niet zo als de woning tijdelijk wordt verhuurd.

(Schut & Bruggink Estate Planners te Haarlem)