

1704- Koopoptie zittende huurder heeft geen invloed op waarde pand voor erfbelasting

Hof Den Haag 15 mei 2017, nr. BK-16/00061

Successiewet 1956

V-N Vandaag 2017/959

ECLI:NL:GHDHA:2017:959

Hof Den Haag oordeelt dat voor het bepalen van de waarde van de woning geen rekening wordt gehouden met de op de onroerende zaak rustende koopoptie ten tijde van het overlijden van erflaatster.

Erflaatster komt op 6 april 2012 te overlijden. Tot de nalatenschap behoort een onroerende zaak met een WOZ-waarde 2012 van € 492.000. Het pand is ten tijde van het overlijden verhuurd. De huurder heeft het recht om het pand bij overlijden van erflaatster te kopen voor € 70.000. De erfgenamen, onder wie belanghebbende, X hebben met de huurder geprocedeerd over de vraag of de huurder tijdig heeft gemeld gebruik te willen maken van de koopoptie. In deze procedure zijn partijen overeengekomen dat huurder de onroerende zaak koopt voor een bedrag van € 300.000. De huurder heeft de onroerende zaak op de dag van levering doorverkocht voor € 750.000. Voor de aanslag erfbelasting waardeert de inspecteur de onroerende zaak op € 300.000. De erfgenamen bepleiten een waarde van € 70.000. In geschil is de waarde van de onroerende zaak op de overlijdensdatum.

Hof Den Haag oordeelt anders dan de rechtbank dat voor het bepalen van de waarde van de woning geen rekening wordt gehouden met de op de onroerende zaak rustende koopoptie ten tijde van het overlijden van erflaatster. Dit omdat het in werking treden van de verplichting om te verkopen aan de huurder afhangt van en is opgeschort totdat de huurder zijn wilsrecht (de koopoptie) uitoefent. De inspecteur maakt naar het oordeel van het hof aannemelijk dat de waarde zonder rekening te houden met de voorwaardelijke verplichting op de sterfdatum tenminste € 300.000 bedraagt. Het hoger beroep van de inspecteur is gegrond.

Zie ook:

- ECLI:NL:HR:2013:31
- V-N 2013/36.24

Wenk:

- Voor de heffing van erfbelasting is de hoofdregel dat de waarde in het economisch verkeer bepalend is. In art. 21 lid 5 Successiewet wordt een uitzondering gemaakt voor woningen. Hiervoor is de WOZ waarde bepalend, eventueel te verminderen met de leegwaarderatio die voor verhuurde woningen geldt (Art. 21lid 7).
- Verhuurde onroerende zaken die bedrijfsmatig in gebruik zijn, worden gewaardeerd naar de waarde in het economisch verkeer. Dat is in beginsel de verkoopwaarde die tot stand komt na de beste voorbereiding en door verkoop aan de hoogst biedende gegadigde. In de praktijk wordt de waarde van bedrijfsmatig verhuurde onroerende zaken vaak bepaald op basis van een factor x de jaarlijkse huursom. De factor hangt van diverse omstandigheden af.
- In casu gaat het om een verhuurde onroerende zaak die voor een deel bedrijfsmatig wordt gebruikt als raamprostitutiebedrijf en voor een deel als woning. De bovenwoning stond ten tijde van het overlijden leeg.
- Erflaatster heeft aan de huurder een koopoptie verleend. Huurder heeft het recht de onroerende zaak voor € 70.000 te kopen, maar moet binnen drie maanden na het overlijden van erflaatster kenbaar maken van dit recht gebruik te maken. De optie is derhalve verleend onder een opschortende voorwaarde.
- Huurder geeft pas na drie maanden aan van dit recht gebruik te maken. Partijen zijn het vervolgens oneens over de waarde van het pand. Uiteindelijk komen zij een koopsom van € 300.000 overeen.
- In geschil is voor welke waarde het pand in de heffing van erfbelasting wordt betrokken. De erfgenamen stellen € 70.000, de inspecteur stelt € 300.000
- Anders dan de rechtbank oordeelt het hof dat de door de inspecteur gestelde waarde ad € 300.000 niet te hoog is. Erfbelasting is dus verschuldigd over deze waarde.
- Dit lijkt een redelijke overweging. Dit is immers precies het bedrag dat de erfgenamen hebben overgehouden aan de verkoop. Deze casus lijkt enigszins op het Chinese Vaas arrest.
- **Let op!** Een koopoptie heeft slechts een drukkende factor op de waarde van een goed als de koopoptie ook voor die waarde wordt uitgeoefend.
- **Let op!** Indien een koopoptie eerst uitgeoefend kan worden na het overlijden van de eigenaar, kan de optie mogelijk worden uitgelegd als een quasi legaat. Een eventuele meerwaarde is dan onder omstandigheden alsnog belast met erfbelasting bij de gerechtigde van de optie.

Drs. P.A. Schut (Schut & Bruggink Estate Planners te Haarlem)