



De heer mr. drs. F.H.H. Weekers
Staatssecretaris Financiën
Korte Voorhout 7
Postbus 20201
2500 EE 'S-GRAVENHAGE

Postbus 735
3800 AS Amersfoort
Displayweg 1
3821 BT Amersfoort
tel 033 450 77 50
www.eigenhuis.nl

handelsregister 40.50.60.58
ING 2665588
ABN-Amro nr 55.30.41.010
BTW NL0036.83.436.B01

Datum	Onderwerp
11 juli 2011	Waardering Serviceflats

Contactpersoon	Doorkiesnummer	Faxnummer	Pagina
Bobby Raghoenath	(033) 450 73 88	(033) 450 74 45	1/1

Geachte heer Weekers,

Bijgaand treft u een kopie van de brief die wij hebben verstuurd aan de leden van de Vaste Kamercommissie Financiën.

Mocht u een nadere toelichting wensen, dan zijn wij uiteraard bereid deze te geven.

Hoogachtend,
Vereniging Eigen Huis



Rob Mulder
Manager Strategie en Belangenbehartiging



Tweede Kamer
T.a.v. Vaste Kamercommissie voor
Financiën
Korte Voorhout 7
Postbus 20201
2500 EE 'S-GRAVENHAGE

Postbus 735
3800 AS Amersfoort
Displayweg 1
3821 BT Amersfoort
tel 033 450 77 50
www.eigenhuis.nl

handelsregister 40.50.60.58
ING 2665588
ABN-Amro nr 55.30.41.010
BTW NL0036.83.436.801

Datum	Onderwerp
11 juli 2011	Waardering Serviceflats

Contactpersoon	Doorkiesnummer	Faxnummer	Pagina
Bobby Raghoenath	(033) 450 73 88	(033) 450 74 45	1/3

Geachte leden,

Op 1 januari 2010 zijn de wijzigingen ingevolge het wetsvoorstel tot vereenvoudiging en herziening van de Successiewet in deze wet opgenomen en in werking getreden. Naar aanleiding hiervan vragen wij uw aandacht voor de fiscale gevolgen voor eigenaren van serviceflats en serviceappartementen.

Vereniging Eigen Huis is positief over het feit dat de WOZ-waarde als uitgangspunt is genomen bij de waardebeoordeling van de woning na overlijden. Helaas hebben wij geconstateerd dat voor erfgenamen van serviceflats of serviceappartementen geen uitzondering is gemaakt in de WOZ-waardering in de Wet waardering onroerende zaken (hierna: Wet WOZ) of in de Successiewet.

Met ingang van het jaar 2010 kan de situatie zich voordoen dat erfgenamen een serviceflat erven waarbij de verschuldigde erfbelasting is gebaseerd op een hogere grondslag (WOZ-waarde) dan dat bij vrije verkoop kan worden gerealiseerd. Een serviceflat levert namelijk, vanwege de verplichting tot het betalen van (relatief) hoge servicekosten, in de markt minder op dan een naar aard en omvang vergelijkbare woning waarop deze verplichting niet rust.

Hierbij doen wij het voorstel een uitzondering op te nemen in artikel 21 van de Successiewet 1956 voor de waardering van serviceflats, serviceappartementen en overige woningen die naar aard overeenkomen met servicewoningen. In dit kader verwijzen wij ook naar de vragen die gesteld zijn door de VVD-fractie tijdens de behandeling van het wetsvoorstel maar waarop niet expliciet is geantwoord.¹

In artikel 21 lid 8 van de Successiewet 1956 jo. artikel 10a Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956 wordt reeds aan erfgenamen van verhuurde woningen de mogelijkheid geboden om in de waardering van deze woningen voor de

¹ Kamerstuk 31930 nr. 7 Tweede Kamer der Staten – Generaal, vergaderjaar 2008-2009, 20 juli 2009



Datum	Onderwerp	Pagina 2/3
11 juli 2011	Waardering Serviceflats	

erfbelasting af te kunnen wijken van WOZ-waarde. Ook wordt in de waardering rekening gehouden met het recht van erfpacht op onroerende zaken ingevolge artikel 21, lid 9, Successiewet jo. artikel 10b Uitvoeringsbesluit Successiewet 1956. Ons inziens zou opname van een vergelijkbare wettelijke uitzonderingsregeling uitkomst moeten bieden voor erfgenamen van serviceflats of serviceappartementen (ingeval de vrije verkoopwaarde structureel lager ligt dan de WOZ-waarde).

Tot de mogelijkheden behoort ook aanpassing van de waarderingmethodiek ingevolge artikel 16 Wet WOZ. Tot op heden wordt bij de taxatie voor het vaststellen van de WOZ-waarde van een serviceflat of serviceappartement geen rekening gehouden met het waardedrukkend effect vanwege de verplichting tot het betalen van servicekosten. Gemeenten en de Waarderingskamer hanteren het standpunt dat de verschuldigheid van servicekosten voor dergelijke appartementen of flats een persoonlijke verplichting betreft en geen collectieve last. Deze gedachtegang is gebaseerd op een uitspraak van de Hoge Raad in een procedure uit het jaar 2000.² Volgens de Hoge Raad hebben de servicekosten derhalve geen waardedrukkend effect op de WOZ-waarde van serviceflats en serviceappartementen.

Echter, uit recente jurisprudentie leiden wij af dat rechters moeite hebben met het volharden van de lijn die is uitgezet door de Hoge Raad in 2000. Zo overweegt Gerechtshof Arnhem het volgende:

*".. het Hof is met belanghebbende van oordeel dat de Ambtenaar ten onrechte geen rekening heeft gehouden met het feit dat aan een serviceflat, gelet op de aard en functie daarvan een specifiek imago kleeft. Met belanghebbende acht het Hof aannemelijk dat gelet op dit specifieke imago de "meestbiedende koper" op de markt van serviceflats een andere is dan de "meestbiedende koper" op de markt van "gewone" appartementen, waarbij aannemelijk is dat de prijsvorming in belangrijke mate afwijkend is."*³

Daarnaast maakt Gerechtshof Arnhem een uitzondering in de WOZ-waardering voor relatief hoge servicekosten. Het Gerechtshof overweegt het volgende:

"...Met belanghebbende is het Hof van oordeel dat de andere bouwkundige inrichting en de relatief hoge servicekosten voor zover deze niet samenhangen met de persoonlijke voorkeuren van de bewoners, kunnen leiden tot een lagere waarde voor woningen van Flatgebouw B vergeleken met andere flatwoningen."
en

"...de heffingsambtenaar heeft geen rekening gehouden met het verschil in de bouwkundige inrichting tussen beide flatcomplexen en het aanzienlijke verschil

² Hoge Raad, 23 februari 2000, nr. 34.900

³ Gerechtshof Arnhem, 9 november 2010, nr. 10/00138 - rechtsoverweging 4.7



Datum 11 juli 2011
Onderwerp Waardering Serviceflats
Pagina 3/3

in de hoogte van de servicekosten die niet met persoonlijke voorkeuren te maken hebben.”⁴

Bij verkoop van dergelijke woningen wordt structureel een lagere opbrengst gegenereerd aangezien de kring van gegadigden beperkt wordt tot diegenen die ook de periodiek te betalen servicekosten kunnen en willen betalen. De Waarderingskamer beaamt dat, als gevolg van de waarderingsvoorschriften, de WOZ-waarde van serviceflats of serviceappartementen in nagenoeg alle situaties hoger is dan de vrije verkoopwaarde.

Hoewel de Hoge Raad in het jaar 2000 zich over deze kwestie heeft gebogen, zijn wij van mening dat de gevolgen van dat arrest onder hedendaagse wet- en regelgeving niet strookt met de bedoeling van de wetgever. Daarnaast lijkt het erop dat rechters in recente uitspraken een waardedrukkende effect toekennen aan de servicekosten van serviceappartementen en serviceflats die niet met persoonlijke voorkeuren te maken hebben.

Aangezien eigenaren van servicewoningen in verband met de vergrijzing een toenemende (kwetsbare) groep in de bevolking vertegenwoordigt, achten wij het van belang dat wordt aangesloten bij een WOZ-waarde waarbij een neerwaartse correctie wordt gemaakt in verband met het waardedrukkende effect van de servicekosten. Mede gelet op het feit dat de WOZ-waarde van woningen voor steeds meer belastingen als grondslag wordt gebruikt, pleiten wij ervoor dat de overheid op dit gebied ingrijpt en haar huidige standpunt inzake de waardering van serviceflats en serviceappartementen herziet.

Mocht u een nadere toelichting wensen, dan zijn wij uiteraard bereid deze te geven.

Hoogachtend,
Vereniging Eigen Huis

Rob Mulder
Manager Strategie en Belangenbehartiging

CC. Staatssecretaris Financiën, mr. drs. F.H.H. Weekers

⁴ Gerechtshof Amsterdam, 9 september 2010, nr. 09/00219 – respectievelijk rechtsoverweging 6.3 en rechtsoverweging 6.4