

'Hanteren woz-waarde bij vererving huis is oneerlijk'

door **SAMEER VAN ALFEN**

AMSTERDAM - Kinderen die het huis van hun overleden ouder verkopen, klagen over de manier waarop de erfbelasting wordt berekend. Sinds 1 januari 2010 geldt de woz-waarde van de woning als uitgangspunt. Maar die ligt vaak vele tienduizenden euro's hoger dan de daadwerkelijke verkoopprijs.

Dit constateren fiscalisten en de Vereniging Eigen Huis (VEH). De woz-waarde van een huis wordt jaarlijks bepaald door de gemeente. Die kijkt een jaar terug. De beschikking over 2010 is gebaseerd op de waarde die het huis had op 1 januari 2009.

Volgens belastingdeskundige Cor Overduin (Grant Thornton) ligt de verkoopprijs van een huis bij vererving vaak lager dan de woz-waarde. „Kinderen willen snel van de woning af, gezien de extra maandelijkse lasten die ze moeten ophoesten. Dan nemen ze een lagere verkoopprijs in de huidige onzekere markt voor lief.”

Ferdinand de Regt, directeur van juridisch dienstverlener Woz-specialisten, weet dat huizen waarin bejaarden hebben gewoond, minder opleveren. „In de laatste jaren is het onderhoud er vaak bij ingeschoten. Denk aan schilderwerk. Daarnaast verkoopt een lege woning vaak minder goed dan een huis dat nog keurig is ingericht.” VEH wijst op schrijnende situaties die ontstaan rondom zogeheten serviceflats. Dit zijn appartementen waar de servicekosten extra hoog zijn, bijvoorbeeld omdat er elke dag een maaltijd wordt bezorgd. „Vanwege deze verplichte kosten levert de flat in de markt aanzienlijk minder op dan de woz-waarde”, zegt een woordvoerder.

Hij wijst erop dat Hoge Raad in het jaar 2000 al heeft bepaald dat hoge servicekosten geen reden zijn om de woz-waarde te verlagen.

Op basis hiervan hanteren gemeenten het standpunt dat

dit soort kosten een persoonlijke verplichting is en geen collectieve last.

Ons land telt zo'n 340 wooncomplexen met ongeveer 45.000 appartementen.

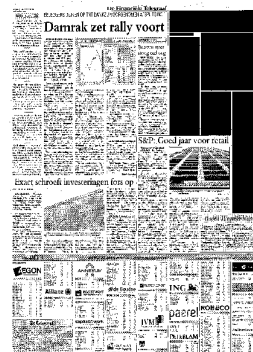
De Regt rekent voor dat een verschil van € 50.000 tussen de verkoopprijs en de woz-waarde voor kinderen al snel € 10.000 scheelt aan erfbelasting. „Het is dan ook zinvol om na overlijden bezwaar te maken tegen de beschikking van de gemeente. Alleen weten veel mensen niet dat dit kan.”

Overduin ziet meer in een tegenbewijsregeling, zoals ook geldt voor de bpm op invoer van buitenlandse auto's. „Erfgenamen kunnen dan bijvoorbeeld met een taxatierapport aantonen dat de werkelijke waarde lager is dan het bedrag op de woz-beschikking. Dit is de Kamer aanvankelijk ook beloofd, maar in plaats daarvan hebben we nu een regeling die leidt tot onredelijk hoge waardering van serviceflats en andere woningen.”

VEH pleit ten aanzien van serviceflats voor een wetwijziging. Of voor een verandering in de manier waarop de woz berekend wordt. Bijvoorbeeld door toe te staan dat hoge verplichte servicekosten een waardedrukkend effect hebben. Hierover gaat binnenkort een brief richting Kamerleden in Den Haag.

Een woordvoerder van het ministerie van Financiën zegt dat er gekozen is voor de woz-waarde omdat dit de uitvoering vergemakkelijkt. Voorheen bestond er veel discussie over de waarde van een huis bij verkoop.

Hij wijst erop dat het de keu-



ze van erfgenamen zelf is om
een huis tegen een lagere prijs
te verkopen.



• **Serviceflats leveren bij verkoop vaak minder op dan de woz-waarde die de gemeente heeft bepaald.**

EIGEN FOTO