



Woning en erfbelasting: kies de gunstigste WOZ-waarde

24 augustus 2012

Bij schenking of vererving van een woning wordt de verschuldigde schenk- of erfbelasting berekend over de WOZ-waarde van die woning. Het bezwaar van deze heffingsgrondslag is dat de WOZ-waarde een 'gedateerde' waarde is: bij een vererving in 2011 geldt de WOZ-waarde voor 2011, en die is vastgesteld naar de waardepeildatum 1 januari 2010. Hierdoor liggen er minstens 12, en maximaal 24 maanden tussen het tijdstip van vererving en de waardevaststelling van de woning. Bij een woningmarkt met dalende prijzen pakt dat averechts uit: er wordt belasting geheven over een waarde die niet wordt verkregen.

De wetgever heeft daar inmiddels wat aan gedaan: bij schenkingen en verervingen vanaf 1 januari 2012 wordt op verzoek van de belastingplichtige niet uitgegaan van de WOZ-waarde in het jaar van verkrijging, maar de WOZ-waarde van het daaropvolgende kalenderjaar. Rechtbank Haarlem heeft deze nieuwe regeling recent ook toegepast op een 'oud geval', bij de vererving van een woning vóór 2012. In de berechte casus was de woning tussen de WOZ-peildatum en de sterfdatum flink in waarde gedaald. De rechtbank verwierp de heffing van erfbelasting over de in werkelijkheid niet verkregen waarde: zo'n heffing is volgens de rechtbank een buitensporige last in de zin van het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens.

Jan Jansen overleed op 6 april 2010. Tot zijn nalatenschap behoorde een woning. Die woning had voor 2010 een WOZ-waarde van € 840.000 (waardepeildatum 1 januari 2009). De WOZ-waarde voor 2011 (waardepeildatum 1 januari 2010) kwam een stuk lager uit, op € 762.500. De erfgenamen, de twee dochters van Jansen, hielden deze lagere WOZ-waarde aan in de aangifte erfbelasting, omdat die beter aansloot bij de werkelijke waarde van de woning op de sterfdatum 6 april 2010.

De inspecteur corrigeerde de aangifte. Hij stelde de waarde van de woning vast op € 840.000, en motiveerde dat met een verwijzing naar de voor 2010 geldende wettekst. De WOZ-waarde in het jaar van verkrijging was beslissend. Dat de wetgever vanaf 2012 toestond om – op verzoek van de belastingplichtige – de WOZ-waarde toe te passen van het kalenderjaar ná het jaar van verkrijging, deed niet ter zake. De erfgenamen gingen in beroep bij Rechtbank Haarlem. Met succes.

De rechtbank stelde vast dat de WOZ-waarde van de woning met € 77.500 was afgenomen. Door de WOZ-waarde voor 2010 aan te houden, waren de erfgenamen over dat verschil in waarde erfbelasting verschuldigd, terwijl zij die waarde in werkelijkheid niet hadden verkregen. Dat kostte de erfgenamen € 7.672 aan extra erfbelasting. De rechtbank vond deze extra heffing een buitensporige last, in strijd met het 'principle of fair balance' uit het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens (EVRM).

De rechtbank besliste dat die strijdigheid opgeheven kon worden door aan te sluiten bij de wettelijke regeling die de wetgever per 2012 heeft ingevoerd: op verzoek van belanghebbenden kon alsnog de WOZ-waarde voor 2011 – met een waarde van € 762.500 naar de peildatum 1 januari 2010 – worden aangehouden. De rechtbank verminderde de aanslagen erfbelasting.



Commentaar

De wetgever heeft per 2012 de wettelijke regeling versoepeld om te voorkomen dat er schenk-of erfbelasting kan worden geheven 'over gebakken lucht'. Rechtbank Haarlem hanteert datzelfde argument in een 'oud geval', en onderbouwt dat met een verwijzing naar het EVRM.

Deze uitspraak kan een leuke besparing aan erfbelasting opleveren voor iedereen die in 2010 of 2011 een woning heeft geërfd, waarvan de WOZ-waarde hoger is dan de werkelijke waarde op de sterfdatum. Bij een substantieel waardeverschil met de WOZ-waarde het jaar daarop, kan de lagere WOZ-waarde toegepast worden. Heeft u al een aanslag erfbelasting ontvangen, check dan of u nog tijdig – binnen zes weken – bezwaar kunt maken tegen die aanslag. Zo ja, dan kunt u de erfbelasting over het waardeverschil terugkrijgen.