



# Staatssecretaris, zorg nu eens voor een deugdelijke wet!

## Deze keer: regeling voor erven serviceflat

**Aanvankelijk was ik enthousiast toen ik vernam dat staatssecretaris Frans Weekers het erven van serviceflats fiscaal fatsoenlijker zal behandelen. De WOZ-waarde is niet langer meer het uitgangspunt, maar de waarde in het economisch verkeer. Op zich goed nieuws, zou je denken. Maar realiseert de regering zich dat er bij de burger een beeld ontstaat van een beeld van een zwabberende overheid?**



Ik kan het mij nog herinneren als de dag van gisteren. David Bremmer, de parlementaire journalist van het Algemeen Dagblad, belde mij daags voordat de Staatssecretaris van Financiën zijn nieuwe beleid met betrekking tot het erven van serviceflats bekend zou maken. Licht opgewonden van blijdschap ijsbeerde ik door mijn kantoor. Het afgelopen anderhalf jaar hebben mijn kantoorgenoten en ik een behoorlijk aantal nalatenschappen afgewikkeld, waarvan serviceflats deel uitmaakten. Iedere keer was het een drama: de WOZ-waarde van die flats was aanmerkelijk hoger dan de uiteindelijke verkoopprijs. Een keer was het zelfs zó erg dat de serviceflat voor de berekening van de erfbelasting gewaardeerd werd op 200.000 euro, terwijl dat appartement met veel pijn en moeite een dik jaar later voor 10.000 euro (ja, u leest het goed: tienduizend euro) werd verkocht. Een bittere pil dus, die de erfgenamen moesten slikken.

### Eerder beleid; oordeel rechter

Op 25 november 2011 besloot de staatssecretaris goed te keuren dat voor de vaststelling van de erfbelasting een serviceflat - in plaats van op de WOZ-waarde - mocht worden gewaardeerd op de waarde in het economische verkeer. De peildatum was het moment van overlijden van de erflater, en de goedkeuring gold voor overlijdens in de jaren 2010 en 2011. In de tussentijd wachtte de staatssecretaris op jurisprudentie. De Hoge Raad heeft op 3 februari 2012 geoordeeld dat wél rekening

kan worden gehouden met (het prijsdrukkende effect van) het specifieke imago van serviceflats en de beperkte kring van gegadigden. Echter: daarbij mag géén rekening worden gehouden met de waardedrukkende invloed van de verplichting tot het betalen van servicekosten waartegenover de bewoner van die flat persoonlijke diensten ontvangt.

### Nieuw beleid met terugwerkende kracht. Maak bezwaar!

Omdat de WOZ-waarde van serviceflats vanaf 2012 substantieel hoger kan liggen dan de waarde in het economische verkeer, heeft de staatssecretaris voor de jaren 2012 en 2013 goedgekeurd dat artikel 21, vijfde lid, van de Successiewet 1956 buiten toepassing blijft voor de waardebepaling van een serviceflat. De waarde van een serviceflat is daardoor - simpel gezegd - de verkoopwaarde van de serviceflat. Als de aanslag erfbelasting inmiddels is opgelegd, kan het (gelet op de terugwerkende kracht van dit besluit) verstandig zijn om een notaris die lid is van de EPN te raadplegen. Hij kan u vertellen of het verstandig is bezwaar aan te tekenen tegen die aanslag.

### Nieuwe wetgeving: liever geen lapwerk

De staatssecretaris beraadt zich met de Waarderingskamer op een structurele (wettelijke) oplossing; hij streeft ernaar de nieuwe wet op 1 januari 2014 in werking te laten treden. Ik waardeer het zeer dat de staatssecretaris de wet wil aanpassen, maar heb in dit kader een verzoek aan de staatssecretaris.

De Successiewet 1956 is op 1 januari 2010 flink veranderd. De toenmalige staatssecretaris heeft zijn bedenksel in nog geen drie maanden door het parlement geijst. Het advies van diverse deskundigen om niet overhaast gebrekkige wetgeving in te voeren, maar te werken aan een goede wet, legde de wetgever helaas naast zich neer. De praktijk is dat wij nu met de brokken zitten: de nog maar net herziene Successiewet is aanleiding voor veel procedures op uiteenlopende successierechtelijke terreinen. Ik hoop dat de staatssecretaris én het parlement zich realiseren dat wetgeving duidelijk moet zijn, rechtvaardig moet uitpakken en juridische procedures zoveel als mogelijk dient te voorkomen. Slechte wetgeving leidt tot rechtsonzekerheid, onnodige procedures en dus ook tot onnodige kosten.

Mijn verzoek aan de staatssecretaris is, zijn besluit met betrekking tot serviceflats ook voor het kalenderjaar 2014 en 2015 te laten gelden én in de komende periode de huidige Successiewet te evalueren. Het zou mij een lief ding waard zijn op 1 januari 2016 een herziene Successiewet in te kunnen voeren in plaats iedere keer van hap-snap-wetgeving. ■

Mr. Aniel Autar is notaris te Rotterdam, voorzitter van de EPN (vereniging van in estate planning gespecialiseerde notarissen) en docent aan een aantal opleidingsinstituten. Volg hem op twitter via @anielautar