

De Notarisklerk

Maandblad van de Bond van Medewerkers in het Notariaat



In deze uitgave

- De Hoge Raad spreekt: Eigen woning waarderen in onbewoonde staat!
door Mr. Liesbeth van den Brink-Baggerman
- Wat is de positie van het dagelijks bestuur van de OR?
- De toekomst van de medewerker in het notariaat
Beleidsvisie van het hoofdbestuur

De Hoge Raad spreekt: Eigen woning waarderen in onbewoonde staat!

door Mr. Liesbeth van den Brink-Baggerman

Inleiding

Eindelijk kunnen de stapels dossiers die, in afwachting van de uitspraak van de Hoge Raad over de waardering van de eigen woning in de Successiewet, de kasten deden uitpuilen, naar het archief. Het betreft nalatenschappen die zijn opgevallen in de periode vanaf 31 december 2001 tot 1 januari 2006. De Hoge Raad heeft gesproken en op 6 april jongstleden geoordeeld dat in deze gevallen (ook bij voortgezet gebruik) de woning tegen de waarde in onbewoonde staat moet worden aangegeven.

In mijn bijdrage zal ik de ontwikkelingen met betrekking tot de waardering van de eigen woning in de Successiewet door de jaren heen schetsen en de relevante jurisprudentie aan de orde stellen. Daarnaast maak ik enkele opmerkingen van praktische aard.

1. Terug in de tijd

Vóór 1985 bevatte de Successiewet geen specifieke regeling voor de waardering van de eigen woning en moest voor ieder afzonderlijk geval de waardedrukkende factor van bewoning worden vastgesteld. Op 1 januari 1985 werd art. 21 lid 4 in de Successiewet opgenomen.¹ Op grond van deze bepaling mocht de woning door bepaalde verkrijgers die in nauwe relatie met de erflater stonden tegen 60% van de waarde in vrij opleverbare staat in de successieaangifte worden aangegeven. Artikel 21 lid 4 Sw bepaalde:

"Bij verkrijging van de eigen woning, of een aandeel daarin, door de echtgenoot, dan wel een bloedverwant in de rechte lijn of in de zijlijn tot en met de tweede graad, dan wel een verkrijger als bedoeld in artikel 24, tweede lid, letters a en b, wordt voor de heffing van het recht van successie en het recht van schenking, de waarde van die woning gesteld op 60 percent van de verkoopprijs welke zou kunnen worden verkregen, indien de woning niet zou worden gebruikt. Onder eigen woning wordt verstaan een gebouw, of een gedeelte van een gebouw met de aanhoorigheden daarvan, voor zover dat, anders dan ten behoeve van een onderneming, de erflater of de schenker tot het tijdstip van overlijden of de schenking te zamen met tenminste één van de hiervoor genoemde personen anders dan tijdelijk als hoofdverblijf ter beschikking stond."

Lid 4 van artikel 21 Sw (en daarmee het 60%-forfait) is per 1 januari 2002 komen te vervallen. Achtergrond van de afschaffing van lid 4 van artikel 21 Sw was een destijds hangend voorstel tot algehele vrijstelling van de langstlevende partner voor het successierecht en had tevens te maken met de invoering van het (toen nog) nieuwe erfrecht. Ik citeer:²

"Indien voor partners een algehele vrijstelling van successierecht geldt, is voor verreweg de meeste van de hier bedoelde verkrijgers de faci-

liteit overbodig geworden. In het nieuwe ab inte-staat erfrecht verkrijgt de langstlevende echtgenoot de goederen van de nalatenschap en verkrijgen de (andere) erfgenamen slechts een niet opeisbare, bij de huidige rentestand renteloze vordering ten belope van hun erfdeel. Is de langstlevende onterfd, dan heeft deze het recht om de bewoning van de eigen woning gedurende een termijn van zes maanden voort te zetten en zijn de erfgenamen verplicht om mee te werken aan de vestiging van het vruchtgebruik ten behoeve van de langstlevende, indien deze daaraan voor zijn verzorging behoefte heeft. De waarde van de niet opeisbare vorderingen, respectievelijk de blote eigendom wordt bepaald met inachtneming van de renteloosheid, respectievelijk het vruchtgebruik. Om daarenboven nog een waardering van 60% van de eigen woning toe te passen is dubbelop. Bovendien ontstaat er dan een verschil tussen de omvang van de civielrechtelijke vordering en de voor de heffing van het successierecht te hanteren waarde."

Het verdwijnen van lid 4 van art. 21 Sw leidde tot onduidelijkheid in de notariële successiepraktijk. Moest de eigen woning nu op grond van art. 21 lid 1 Sw, dat bepaalt dat 'het verkregene in aanmerking moet worden genomen naar de waarde welke daar op het tijdstip van de verkrijging in het economisch verkeer kan worden toegekend', gewaardeerd worden tegen de waarde in vrij opleverbare staat of mocht bij de waardering rekening worden gehouden met het feit dat de langstlevende verkrijger de woning bleef bewonen?

Voor het jaar tussen de afschaffing van de regeling van lid 4 van art. 21 Sw en de invoering van het huidige erfrecht,³ dus voor nalatenschappen opgevallen in het jaar 2002, werd voor bepaalde gevallen een overgangsmaatregel⁴ getroffen. Deze overgangsregeling houdt in dat in gevallen waarin de langstlevende partner de woning op grond van een moreel gebruiksrecht bewoont, de kinderen dit woonrecht respecteren en de langstlevende onder het (toen nog) nieuwe erfrecht een vruchtgebruik van de woning had kunnen claimen op grond van de andere wettelijke rechten,⁵ de woning in bewoonde staat mag worden gewaardeerd. Derhalve niet als bij uiterste wilsbeschikking een regeling is getroffen met betrekking tot de eigen woning, zoals een ouderlijke boedelverdeling of een vruchtgebruiktestament.

2. Jurisprudentie

De afschaffing van lid 4 van artikel 21 Sw heeft tot diverse interessante uitspraken geleid. Ik behandel hierna kort de relevante uitspraken die zien op nalatenschappen die zijn opgevallen na 1 januari 2002, de datum waarop het 60%-forfait van artikel 21 lid 4 Sw kwam te vervallen.

a. Uitspraak Hof Den Haag (2 april 2004)⁶

In maart 2002 overleed A en liet een woning na waar hij tot zijn overlijden met zijn echtgenote B had gewoond. B en de kinderen zijn de erfgenamen van A. In de successieaangifte werd rekening gehouden met een waardedruk vanwege de bewoning door B. Het Hof Den Haag accepteert dit niet en verwijst naar het bepaalde in artikel 21 lid 1 Sw:

"Ingevolge artikel 21 Successiewet 1956 (tekst 2002) moet de woning in de nalatenschap worden opgenomen voor de waarde in het economisch verkeer. Hiermee wordt – hetgeen ook blijkt uit de parlementaire behandeling – bedoeld de waarde van de woning in vrij opleverbare staat. De stelling van belanghebbenden t moet worden aangesloten bij de waarde van de woning in bewoonde staat – welk hij overeenkomstig het 'oude' artikel 21, vierde lid, van de Successiewet 1956 (tekst 2001) op 60 percent van de leegwaarde heeft berekend -, vindt in de eerstgenoemde wettelijke bepalingen geen steun, evenals hun stelling dat moet worden aangesloten bij de beleggingswaarde van de woning."

b. Uitspraak Hof Den Bosch (30 juni 2004)⁷

In de uitspraak van 30 juni 2004 ging het om de gehuwden A en B. Bij het overlijden van B in maart 2002 was A 77 jaar en van plan in de woning te blijven wonen. Het testament hield een ouderlijke boedelverdeling in. In de successieaangifte werd de woning aangegeven tegen 70%. Dit werd geaccepteerd door het Hof met een verwijzing naar artikel 21 lid 1 Sw:

"Naar het oordeel van het hof zou het in het hier aan de orde zijnde geval niet met de realiteit in overeenstemming zijn, indien de woning in vrij opleverbare staat zou worden gewaardeerd, nu de woning ten sterfdage krachtens eigendomsrecht bewoond wordt door de heer A en deze bewoning ook daarna – naar belanghebbenden ter zitting onweersproken hebben verklaard – langdurig worden voortgezet. Gelet op hetgeen belanghebbenden ter zitting onweersproken hebben verklaard met betrekking tot de gezondheid van de heer A, op diens plannen om bewoning in de toekomst niet te beëindigen en op zijn leeftijd ten sterfdage (77 jaar), acht het hof de waardedrukkende factor van het bewoond zijn van de woning ten sterfdage van 30% niet onredelijk (...)."

c. Uitspraak Hof Den Bosch (10 september 2004)⁸

In de uitspraak van 10 september 2004 was erflater A overleden in augustus 2002. Op grond van de ouderlijke boedelverdeling werden alle goederen toegedeeld aan echtgenote B. Zij was toen 72 jaar oud. In de successieaangifte werd de woning vanwege de voortgezette bewoning gewaar-

deerd op 75%. Net als in de uitspraak van 30 juni 2004 vond het Hof deze waardering, in dit geval op basis van het voornemen tot voortgezette bewoning en gezien de leeftijd van B, redelijk.

d. Uitspraak Hof Amsterdam (13 mei 2005)⁹

De casus betrof A en B die ongehuwd samenwoonden in een appartement, waarin zij ieder voor de onverdeelde helft gerechtigd waren. A overleed in 2002 en liet zijn broer achter als enig erfgenaam, die derhalve de onverdeelde helft van het appartement verkreeg. In de successieaangifte wordt, met verwijzing naar de uitspraken van het Hof Den Bosch, de verkrijging van de broer van A gewaardeerd tegen 60%. Het Hof Amsterdam liet deze waardedruk niet toe. Aangezien voor een deelgenoot de mogelijkheid bestaat verdeling te vorderen (art. 3:178 BW), kan het feit dat er sprake is van een onverdeeldheid volgens de Hoge Raad niet als waardedrukkende factor worden gezien¹⁰. Evenmin drukt een morele verplichting om B het woonrecht te gunnen de waarde.

e. Uitspraak Hof Arnhem (25 augustus 2005)¹¹

B overlijdt in mei 2002 met achterlating van echtgenoot A en drie kinderen. In het testament van erflaterster zijn alle goederen van de nalatenschap gelegateerd aan A tegen inbreng van de waarde daarvan in de nalatenschap. Het Hof Arnhem volgt het oordeel van het Hof Den Bosch en concludeert dat gelet op de leeftijd van A (60 jaar) een waardedruk van 30% in dit geval niet onredelijk is.

f. Cassatie

Het Hof Den Bosch en het Hof Arnhem concludeerden dat de afschaffing van lid 4 van art. 21 Sw betekent dat wordt teruggekeerd naar de regeling die gold vóór 1 januari 1985 en derhalve, afhankelijk van het concrete geval, met een waardedruk wegens voortgezette bewoning rekening mag worden gehouden. Het Hof Den Haag en het Hof Amsterdam waren een andere mening toegedaan en oordeelden dat de woning tegen de waarde in het economisch verkeer moet worden belast en voortgezette bewoning geen waardedrukkende factor is.

Tegen de uitspraken van het Hof Den Bosch van 30 juni en 10 september 2004 en de uitspraak van het Hof Arnhem van 25 augustus 2005 werd door de Staatssecretaris van Financiën cassatie ingesteld.

En dus was het wachten op het oordeel van de Hoge Raad.

3. Het wachten in de praktijk

Voor nalatenschappen die zijn opgevallen tussen 31 december 2001 en 1 januari 2006 werd in de praktijk geadviseerd¹² om, zolang de Hoge Raad zich nog niet had uitgesproken, in de successieaangifte rekening te houden met de zelfbewoning door de langstlevende verkrijger. De

praktijk leerde dat de Belastingdienst bij het vaststellen van de aanslag dan afweek van de aangifte en deze zodanig corrigeerde dat de woning tegen 100% werd meegenomen. Tegen deze aanslag kon dan vervolgens bezwaar worden gemaakt.

Over het algemeen was de Belastingdienst bereid het bezwaar aan te houden totdat de Hoge Raad zich zou uitspreken en kon er om uitstel van betaling worden verzocht voor het gedeelte van de aanslag dat betrekking had op de woning. Om dit uitstel moest wel gevraagd worden en werd dus niet automatisch verleend.¹³ Bij de keuze tussen het al dan niet verzoeken om uitstel van betaling werd meegewogen dat er een invorderingsrente (van 5%) door de Belastingdienst zou worden berekend als de Hoge Raad zou besluiten tot waardering van de woning tegen de volle waarde, maar ook dat deze invorderingsrente door de Belastingdienst zou worden vergoed ingeval de aanslag volledig werd betaald, maar er een teruggave zou plaatsvinden als de Hoge Raad zou oordelen dat de woning in bewoonde staat mocht worden gewaardeerd.

4. Duidelijkheid voor 'nieuwe gevallen'.

Aan de onduidelijkheid omtrent de waardering van de eigen woning is op 1 januari 2006 een einde gekomen voor nalatenschappen die zijn opengevallen (op en) na 1 januari 2006. Aan artikel 21 Sw is toen een elfde lid toegevoegd. Daarin is geregeld dat voor deze nalatenschappen aan zowel de bewoning door de erflater als aan de voorgezette bewoning door de verkrijger, geen waardedrukkend effect mag worden toegekend.

Art. 21 lid 11 Sw luidt als volgt:

"Ingeval het verkregene een onroerende zaak betreft waarin de erflater tot het tijdstip van zijn overlijden heeft gewoond (...), dan wel de verkrijger ten tijde van de verkrijging woont, wordt bij de bepaling van de waarin het economisch verkeer van het verkregene geen rekening gehouden met die bewoning. In geval van de verkrijging van een vruchtgebruik van een onroerende zaak dan wel van de verkrijging van een onroerende zaak onder de last van een vruchtgebruik, en het betreft een onroerende zaak die tot woning dient zonder dat daar een huurcontract aan ten grondslag ligt, wordt bij de bepaling van de waarde in het economisch verkeer van het verkregene geen rekening gehouden met het feit dat die onroerende zaak wordt bewoond. De eerste en tweede volzin zijn van overeenkomstige toepassing bij rechten waaraan een onroerende zaak is onderworpen."

5. Conclusie A-G Niessen (21 maart 2006)¹⁴

Voorafgaand aan de uitspraak van de Hoge Raad werd de conclusie van Advocaat-Generaal Niessen gepubliceerd. Volgens Niessen is met het vervallen van de 60%-waardering per 1 januari

2002 door de wetgever beoogd om bij de waardebepaling van de eigen woning per die datum uit te gaan van de waarde in vrij opleverbare staat en levert de waardering van de eigen woning in andere belastingwetgeving geen grond op voor een andere zienswijze. Dat de afschaffing van de 60%-regeling oorspronkelijk samen ging met de introductie van de algehele partnervrijstelling voor het successierecht leidt volgens hem niet tot een ander oordeel. 'Indien uit maatschappelijk oogpunt bezwaar bestaat tegen de heffing over de waarde van de eigen woning in vrij opleverbare staat, dan ligt het op de weg van de wetgever om hiervoor een voorziening in de Successiewet te treffen', aldus Niessen in de betreffende conclusie.

6. Uitspraak Hoge Raad (6 april 2007)¹⁵

De uitspraak van de Hoge Raad is geweest op het beroep in cassatie van de Staatssecretaris van Financiën tegen de hiervoor onder 2.c besproken uitspraak van het Hof Den Bosch van 10 september 2004. De Hoge Raad zegt dat ten tijde van de verkrijging (2002) geen specifiek op de woning toepasselijk waarderingsvoorschrift bestond en verwijst naar artikel 21 lid 1 Sw waarin is bepaald dat 'het verkregene in aanmerking wordt genomen naar de waarde welke daaraan op het tijdstip van de verkrijging in het economische verkeer kan worden toegekend.'

Over deze waarde zegt de Hoge Raad:

"3.4 Onder de waarde in het economisch verkeer van een woning moet in dit verband worden verstaan de prijs die bij aanbidding van de zaak ten verkoop op de meest geschikte wijze en na de beste voorbereiding door de meestbiedende gegadigde daarvoor zou zijn besteed."

3.5 Indien op het tijdstip van erfrechtelijke verkrijging met betrekking tot een woning geen sprake is van een (eventueel bij testament van de erflater toegekend) gebruiksrecht dat werking zou hebben tegen (markt-)gegadigden voor die woning (zoals bijvoorbeeld een recht van vruchtgebruik, een recht van gebruik en/of bewoning, een huurrecht), dient onder aanbidding op de meeste geschikte wijze te worden verstaan: aanbidding tot (op)levering in ontruimde staat."

7. Hoe nu verder?

De eerste brieven van de Belastingdienst, waarin met een verwijzing naar de uitspraak van 6 april jongstleden wordt bericht dat het bezwaarschrift zal worden afgewezen, zijn ontvangen. Formeel bestaat nog het recht gehoord te worden, voordat een definitieve afwijzing zal plaatsvinden. Indien uw cliënt geen gebruik maakt van het hoorrecht, kan het dossier, voor wat betreft de successieaangifte, gesloten worden.

8. Slot

De Hoge Raad heeft zich eindelijk uitgesproken over de waardering van de eigen woning in de

successieaangifte. Deze uitspraak is relevant voor nalatenschappen die zijn opgefallen in de periode vanaf 31 december 2001 tot 1 januari 2006. De conclusie van de Hoge Raad houdt in dat de waarde van de eigen woning, ook bij voortgezet gebruik, gesteld moet worden op de waarde in vrij opleverbare staat (leegwaarde). Deze conclusie sluit aan bij de regeling zoals die per 1 januari 2006 geldt voor nadien opgeval- len nalatenschappen, welke regeling is opgeno- men in art. 21 lid 11 Sw.

- ¹ Wet van 8 november 1984, Staatsblad 545.
- ² Kamerstukken II, 2001/2002, 28 015, nr. 3. 1 januari 2003.
- ⁴ Overgangsmaatregel waardering eigen woning voor het successierecht 2002 van 19 augustus 2002, nr. CPP2002/1372M, bespro- ken in FBN 2003, 32.
- ⁵ art. 4:30 BW.
- ⁶ nr. 03/01337.
- ⁷ nr. 03/02113.
- ⁸ nr. 03/02446.
- ⁹ nr. 04/00259.
- ¹⁰ HR 2 maart 1983, BNB 1983, 150.
- ¹¹ nr. 04/01650.
- ¹² FBN 2004, nr. 74.
- ¹³ FBN 2005, nr. 24.
- ¹⁴ nrs. 41400, 41720 en 42630.
- ¹⁵ LJN nummer AX0771, 41720.