

Uw woning aan de kinderen overgedragen?

Let op de nieuwe

TEKST: ANNELIES POSTHUMUS

Om erfbelasting te besparen, werd in het verleden de woning van de ouders alvast aan de kinderen overgedragen. De ouders bleven op grond van een 'vruchtgebruik' in de woning wonen, terwijl het huis alvast op naam van de kinderen werd gezet. Voordeel was dat bij overlijden van de ouders de waardestijging van het huis buiten de heffing van erfbelasting bleef. Door de nieuwe schenk- en erfbelasting sinds 1 januari 2010 zijn de fiscale regels van dit soort overdrachten flink aangescherpt.

Door de eigen woning van ouders aan kinderen over te dragen onder voorbehoud van een vruchtgebruik of recht van gebruik en bewoning voor de ouders, kon

erfbelasting worden gespaard. De ouders konden in de woning blijven wonen, terwijl de kinderen al het 'bloot' eigendom (het eigendom bezwaard met het recht van vruchtgebruik van de ouders) van de woning kochten of van de ouders geschonken kregen.

De waarde waartegen het bloot eigendom van de woning kon worden overgedragen aan de kinderen, was lager dan de vrije verkoopwaarde van de woning. Dit kwam door het waardedrukkende effect van het vruchtgebruik ten behoeve van de ouders. Naarmate de ouders jonger waren, des te hoger was de waarde van het vruchtgebruik en des te lager de waarde van het bloot eigendom van de kinderen. Het bloot eigendom kon dus voor een relatief lage waarde worden verkocht of worden geschonken aan de kinderen.

Fictiebepaling

Bij overlijden van de ouders eindigde het vruchtgebruik of het recht van gebruik en bewoning. De woning viel niet in de nalatenschap van de ouders, omdat de woning al tot het bloot eigendom van de kinderen behoorde. Na het overlijden van de ouders werden de kinderen dus

automatisch volledig eigenaar van de woning, door het vervallen van het vruchtgebruik. Hierdoor zou de volledige waardeaanwinst van bloot eigendom naar een volledige eigendom inclusief de tussentijdse waardestijging van de woning onbelast blijven.

Om te voorkomen dat de woning bij overlijden van de ouders helemaal niet meer werd belast met erfbelasting, was er een fictiebepaling in de Successiewet. Deze bepaling zorgde ervoor dat het vruchtgebruik van de ouders bij overlijden toch in de heffing werd betrokken, ondanks dat de woning niet tot de nalatenschap van de ouders behoorde. De waarde ten tijde van het vestigen van het vruchtgebruik minus het overgedragen bloot eigendom inclusief 6% rente daarover, werd belast met erfbelasting. Voordeel van de overdracht was nog steeds dat de waardestijging van het huis buiten de heffing van erfbelasting bleef.

Nieuwe wetgeving

Per 1 januari 2010 is het afgelopen met het voordeel dat de waardestijging van de eigen woning buiten de heffing van erfbelasting blijft. Het peilmoment waarop de woning wordt gewaardeerd, is namelijk het moment van overlijden van de ouders en niet meer het moment waarop het vruchtgebruik (jaren geleden) werd gevestigd.

Gesplitste aankopen vruchtgebruik en bloot eigendom

Tot 1 januari 2010 kon een zogenaamde gesplitste aankoop, waarbij de ouders rechtstreeks van een derde een vruchtge-



Annelies Posthumus,
estate planner bij Blömer
accountants en adviseurs

fiscale regels

bruik kochten en de kinderen het bloot eigendom, buiten de heffing van erfbelasting blijven. De bovengenoemde fictie bepaling was bij een gesplitste aankoop niet aan de orde. Door de nieuwe wetgeving valt nu ook een gesplitste aankoop onder de nieuwe regeling.

Slotsom

Overdrachten van de eigen woning, onder voorbehoud van een vruchtgebruik

voor de ouders, zijn sinds 1 januari 2010 niet voordelig. Wees alert dat de nieuwe regels ook van toepassing zijn voor gesplitste aankopen en overdrachten onder voorbehoud van vruchtgebruiken die in het (verre) verleden al zijn gevestigd. Vooral 'oude gevallen' worden flink getroffen door de nieuwe wetgeving. Woningen die jaren geleden zijn overgedragen, zullen een flinke waardeestijging kennen. Een waardeestijging die eerst

onbelast bleef en nu volledig belast wordt met erfbelasting.

Om het nadeel van de nieuwe wetgeving te beperken, kunnen ouders overwegen het vruchtgebruik van de voormalige eigenwoning aan kinderen te verkopen of te schenken. De ouders kunnen de woning vervolgens huren van de kinderen. In het kader van vermogensoverheveling van ouders aan kinderen is dit wellicht een interessante overweging. ■

VOORBEELD

Een woning met een vrije verkoopwaarde van € 300.000 wordt door de ouders overgedragen aan een kind, onder voorbehoud van het vruchtgebruik voor de ouders.

De ouders zijn op dat moment 59 en 61 jaar.

De waarde van het vruchtgebruik is te waarden op $12 \times 6\%$ van € 300.000 = € 216.000

De waarde van het bloot eigendom is € 300.000 - € 216.000 = € 84.000

Het kind moet voor de verkrijging van het bloot eigendom € 84.000 betalen.

Het kind is hierover 6% overdrachtsbelasting over verschuldigd, € 5.040. Als het kind het bloot eigendom van de ouders geschonken krijgt, is het kind ook schenkbelasting verschuldigd; 10% van € 84.000 = € 8.400.

Hierop mag de betaalde overdrachtsbelasting (gedeeltelijk) in mindering worden gebracht.

De ouders overlijden 10 jaar later.

De woning heeft op dat moment inmiddels een waarde van € 400.000.

Belastbare waarde woning volgens de Successiewet vóór 1 januari 2010:

Het kind wordt belast voor € 300.000 (waarde t.t.v. overdracht bloot eigendom) minus € 84.000 minus $(10 \text{ jaar} \times 6\% \times € 84.000)$ € 50.400 = € 165.600

Te betalen erfbelasting door kind: € 17.520

Conclusie

De waardeestijging van de eigen woning tussen het moment van overdracht en overlijden van de ouders van € 300.000 naar € 400.000 blijft buiten de heffing van erfbelasting.

Belastbare waarde woning volgens de Successiewet ná 1 januari 2010:

Het kind wordt belast voor € 400.000 (waarde t.t.v. overlijden) minus € 84.000 minus $(10 \text{ jaar} \times 6\% \times € 84.000)$ € 50.400 = € 265.600

Te betalen erfbelasting door kind € 37.520!

Conclusie

Door de nieuwe wetgeving en het nieuwe peilmoment van overlijden wordt over waardeestijging van de woning van € 100.000 volledig erfbelasting geheven. In totaal is € 20.000 meer erfbelasting verschuldigd.