

*Alvorens fiscale standpunten in te nemen aan de hand van de inhoud van dit memo en/of dit memo aan cliënten te verstrekken, dien je een fiscalist te raadplegen ter beoordeling van de actualiteit.*

---

### **Wijziging 2010: verkoop woning aan kinderen met recht van vruchtgebruik**

Vanaf 2010 is de Successiewet op een groot aantal onderdelen gewijzigd. Een belangrijk onderdeel met mogelijk vergaande gevolgen, is de wijziging met betrekking tot de verkoop van de woning aan de kinderen, waarbij de ouders het recht van vruchtgebruik behouden. Nu lijkt er toch een versoepeling aan te komen.

Ouders verkochten in het verleden vaak de woning aan de kinderen, onder voorbehoud van het recht van vruchtgebruik. Het bloot eigendom van de woning (waarde afhankelijk van de leeftijd van de ouders (leeftijdsafhankelijke factor maal een fictief rendement van 6%) kwam aan de kinderen toe via een schenking of een betaling van de koopsom. Het uiteindelijke doel hiervan was het bij overlijden van de langstlevende ouder onbelast aan de kinderen toekomen van de waardeaan groei van de woning.

### **Wetgeving tot 2010**

Sinds 2001 is het *fiscale* voordeel voor de inkomstenbelasting van deze constructie al komen te vervallen. Voor de ouders is de woning geen eigen woning meer (geen hypotheekrenteaftrek). Wel moeten zij jaarlijkse de waarde van het vruchtgebruik aangeven in box 3. Hetzelfde geldt bij de kinderen voor de waarde van het blote eigendom.

Het voordeel van de overdracht van het blote eigendom tijdens leven, was de beoogde onbelaste aangroei van de toekomstige waarde stijging van de woning. Een voorbeeld kan dit verduidelijken.

#### Voorbeeld

De heer X (63 jaar) en mevrouw Y (62 jaar) verkochten in het verleden (stel 1995) hun woning met behoud van vruchtgebruik aan hun zoon. De werkelijke waarde van de woning op dat moment bedroeg € 300.000.

#### *Berekening vruchtgebruik*

Voor de bepaling van de leeftijdsafhankelijke factor wordt uitgegaan van meer dan 1 leven welke vervalt bij het overlijden van de langstlevende, factor 11 (= jongste persoon +/- 5 jaar)

Vruchtgebruik = € 300.000 x 6% x factor 11 = € 198000

Bloot eigendom = € 300.000 +/- € 198.000 = € 102.000

Bij een schenking door de ouders van de koopsom van het bloot eigendom is in het verleden schenkbelasting betaald over deze koopsom van € 102.000 (ter 'besparing' van de 6% overdrachtsbelasting geldt een samenloopregeling). Een andere optie is dat de kinderen het bedrag daadwerkelijk hebben betaald.

#### *Doel:*

Het beoogde doel van deze constructie was het bij overlijden van de ouders onbelast aan de kinderen doen toekomen van de waarde stijging van de woning. Stel dat de woning bij overlijden van de ouders in 2012 € 500.000 waard is, dan was geen erfbelasting verschuldigd over de waardeaan groei in de periode 1995 tot en met het moment van overlijden in 2012, zijnde € 500.000 +/- € 300.000 = € 200.000.

	€
Waarde woning op het moment van overdracht (in 1995)	300.000
-/- in 1995 betaalde koopsom voor het bloot eigendom	-/- 102.000
-/- rente aangroei 17 jaar (2009 +/- 1995) x 6% rente x € 102.000	-/- 104.040
	<u>93.960</u>

### **Erfbelasting verschuldigd over:**

93.960

#### **2012**

*Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, is niet uit te sluiten dat de informatie niet meer (geheel) actueel is als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving en aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele (druk)fouten en onvolkomenheden. Wij adviseren dan ook steeds advies bij ons in te winnen, indien u overweegt op basis van informatie uit dit memo actie te ondernemen.*

Dit betekent een forse besparing van de erfbelasting (tarief 2012: 10% tot € 115.708 en 20% over het meerdere).

### Wetgeving vanaf 2010

Vanaf 2010 is dit voordeel aan banden gelegd en mag bij overlijden van de langstlevende ouder niet meer worden uitgegaan van de waarde van de woning ten tijde van de overdracht (in dit voorbeeld € 300.000). In plaats daarvan dient de werkelijke waarde (aangesloten bij de WOZ-waarde) voortaan als uitgangspunt.

In dit voorbeeld betekent dit het volgende:

	€
Waarde woning op moment van overlijden ouders (2012)	500.000
-/- in 1995 betaalde koopsom voor het bloot eigendom	-/- 102.000
-/- rente aangroei 17 jaar (2009 -/- 1995) x 6% rente x € 102.000	-/- 104.040

### Erfbelasting verschuldigd over:

293.960

De goedkeurende resolutie van 30 november 1964 is hiertoe ingetrokken.

Deze wijziging betekent een forse toename van erfbelasting (10% tot € 115.708 en 20% over het meerdere). Te weten van € 9.396 in de oude situatie tot € 47.220 na intrekking van de goedkeuring.

N.B.

1. In het voorbeeld is uitgegaan van de situaties dat beide ouders tegelijkertijd overlijden. Bij het na elkaar overlijden zal er twee keer een afrekeningsmoment zijn.

2. Indien de koopsom destijds is geschonken, mag (in plaats van de betaalde koopsom, vermeerderd met rente aangroei) het hier destijds over betaalde bedrag aan schenkbelasting (vermeerderd met 6% rente per jaar) op het belastbare bedrag in mindering worden gebracht.

### Conclusie

Het aanvankelijk beoogde doel van deze constructie (het onbelast aan de kinderen toekomen van de waardeaan groei van de woning), is vanaf 2010 niet meer mogelijk. Dit kan in voorkomende situaties een forse belastingverzwaring inhouden. In het voorbeeld betekent dit al een nadeel van ongeveer € 38.000.

Deze wetwijziging reikt veelal terug naar een ver verleden, waarbij een waardestijging over tientallen jaren bezien niet is uitgesloten.

### Let op! Mogelijk toch overgangsrecht

Voorgaande wijziging is aanvankelijk zonder overgangsrecht ingegaan en zou direct in alle gevallen van toepassing zijn.

Naar aanleiding van een wetenschappelijk artikel van prof. dr. Bernard Schols, zijn er in de Tweede Kamer vragen gesteld. De staatssecretaris zag uiteindelijk in dat een dergelijke onverwachte afrekening (men ontleent immers al sinds 1964 vertrouwen aan een toezegging) toch voor veel mensen een groot probleem zou vormen. Hierop heeft de staatssecretaris op 18 oktober 2011 enkele toezeggingen gedaan.

### Toezeggingen

- Er komt alsnog overgangsrecht, maar alleen voor situaties die zijn ontstaan door een overdracht van de woning vóór 1 januari 2010;
- Bij overlijden mogen de erfgenamen uitgaan van de lage waarde ten tijde van de overdracht van de woning (dus de waarde in het verleden);
- De waardestijging van de woning tussen 1 januari 2010 en het overlijden wordt wél belast met erfbelasting.
- Het overgangsrecht geldt ook voor situaties die inmiddels zijn omgezet in huur. (Hiervan is sprake als de ouder bij leven afstand doet van het vruchtgebruik en de woning gaat huren. In

### 2012

Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, is niet uit te sluiten dat de informatie niet meer (geheel) actueel is als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving en aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele (druk)fouten en onvolkomenheden. Wij adviseren dan ook steeds advies bij ons in te winnen, indien u overweegt op basis van informatie uit dit memo actie te ondernemen.

dat geval duurt het woongenot voort. Voor het woongenot is pas vanaf de ingang van het huurcontract jaarlijks een vergoeding betaald).

De staatssecretaris heeft de toezegging gedaan om dit overgangsrecht nader vast te leggen in een besluit. Het aangekondigde besluit zal terugwerkende kracht hebben en ook gelden voor nalatenschappen die na 1 januari 2010 zijn vrijgevallen (eventueel kan worden verzocht om ambtshalve vermindering van de aanslag).

#### *Toelichting waardestijging vanaf 1 januari 2010*

Eén van de voorwaarden voor de toepassing van het overgangsrecht is een heffing van erfbelasting over de waardestijging vanaf 1 januari 2010, tot aan het tijdstip van overlijden. Aangezien de waarde van de woningen momenteel (in de huidige crisis) eerder dalen dan stijgen, zal een heffing van erfbelasting over een waardestijging momenteel vrijwel niet aan de orde zijn.

Niet in alle gevallen zal het overigens voordeliger zijn om bij overlijden van de ouder(s) op grond van het overgangsrecht uit te gaan van de waarde van de woning op het moment van de overdracht aan de kinderen. Is de woning bijvoorbeeld in 2008 overgedragen aan de kinderen, dan is het nog maar de vraag of het overgangsrecht voordeliger is. De woningen hadden in 2008 (vlak voor het uitbreken van de kredietcrisis) immers nog een (veel) hogere waarde dan op dit moment. In sommige situaties kan het daarom voordeliger zijn om uit te gaan van de huidige lagere waarde op het moment van overlijden, plaats van de waarde op het moment van de overdracht van de woning.

#### **Andere opties?**

Ter voorkoming van een belaste aangroei van de waardestijging van de woning (gelet op het voorgenomen overgangsrecht vanaf 1 januari 2010 tot het moment van overlijden), is alleen te voorkomen door bijvoorbeeld het blote eigendom terug te verkopen aan de langstlevende ouder. Een andere optie is de verkoop van het vruchtgebruik aan de kinderen. Let op, in dat geval is er wel overdrachtsbelasting (over het te verkopen deel) verschuldigd. Er dient derhalve te worden nagegaan of het nadeel van overdrachtsbelasting opweegt tegen de in de toekomst bij het vererven van de woning verschuldigde erfbelasting. Tot 1 juli 2012 geldt een verlaagd overdrachtsbelastingtarief van 2%.

*Update februari 2012*

#### **2012**

*Hoewel aan de totstandkoming van deze uitgave uiterste zorg is besteed, is niet uit te sluiten dat de informatie niet meer (geheel) actueel is als gevolg van gewijzigde wet- en regelgeving en aanvaarden wij geen enkele aansprakelijkheid voor eventuele (druk)fouten en onvolkomenheden. Wij adviseren dan ook steeds advies bij ons in te winnen, indien u overweegt op basis van informatie uit dit memo actie te ondernemen.*