

VERKOOP EIGEN WONING AAN KINDEREN

Verkoop onder voorbehoud van een huurrecht

Als u uw woning aan uw kinderen verkoopt onder voorbehoud van een huurrecht, kunt u bij de bepaling van de koopprijs uitgaan van de waarde in bewoonde staat. Omdat hiervoor geen wettelijke regels bestaan, zal bij een dergelijke verkoop, mede afhankelijk van de leeftijd van de ouders, een waarde van zo'n 60% a 80% van de actuele 'leegwaarde' moeten worden aangehouden. Laat bij voorkeur een taxatierapport van de waarde van uw woning in verhuurde staat en van de normale huurprijs opstellen. Denk ook aan de over deze waarde verschuldigde 2% overdrachtsbelasting. Blijven uw kinderen de koopsom (gedeeltelijk) schuldig, dan kunt u de schuld jaarlijks in gedeelten kwijtschelden door gebruik te maken van de kalenderjaarvrijstelling voor de schenkbelasting (of door wat hogere schenkingen te doen die worden belast tegen het laagste 10% tarief).

De betaling van de huurprijs kan worden gecompenseerd met de rentebetaling van uw kinderen over de schuldig gebleven koopsom en eventueel met aflossing daarop; de huurbetaling gaat dan niet ten koste van uw besteedbare geldmiddelen. Voor uw kinderen zijn huuropbrengst, rente, gemaakte onderhoudskosten e.d. fiscaal niet relevant. De aan u verhuurde woning en de (restant) schuld aan u vormen vermogensbestanddelen waarvan de waarde bij uw kinderen in box 3 in aanmerking worden genomen. Hetzelfde geldt voor u ten aanzien van uw (restant) vordering op uw kinderen: uw huurrecht is fiscaal niet belast. Als u komt te overlijden terwijl u nog in de van uw kinderen gehuurde woning woont, is er geen sprake van een met erfbelasting belaste zgn. fictieve verkrijging voor uw kinderen. De overdracht van uw woning onder voorbehoud van een huurrecht is ook om die reden vaak aantrekkelijker dan de overdracht van de blote eigendom van uw woning.

Overdracht van de blote eigendom

Overheveling van vermogen kan ook worden bereikt door aan uw kinderen de blote eigendom van uw woning te verkopen onder voorbehoud van het levenslang recht van vruchtgebruik. Ook hierbij kunt u een schuldig gebleven koopsom geleidelijk jaarlijks in gedeelten kwijtschelden middels schenkingen. Als u overlijdt terwijl u de woning nog bewoont, vervalt het vruchtgebruik op dat moment; er is dan echter ingevolge een fictiebepaling in de Successiewet 1956 sprake van een fictieve verkrijging door uw kinderen, waarover zij toch erfbelasting verschuldigd zijn. Verlaat u de woning en doet u daarom afstand van het vruchtgebruik, dan doet u een schenking aan uw kinderen ter grootte van de op dat moment nog aan het vruchtgebruik toe te kennen waarde; er kan dan schenkbelasting verschuldigd zijn. Dit kunt u vermijden door uw woning aan uw kinderen over te dragen onder voorbehoud van een (zakelijk) recht van gebruik en bewoning dat eindigt bij uw overlijden of wanneer u de woning eerder verlaat. De waarde van de aan de kinderen over te dragen blote eigendom van de woning is in dat geval wat hoger. Komt u echter voor het verlaten van de woning te overlijden, dan is ook hier toch weer sprake van een fictieve verkrijging voor de erfbelasting. De blote eigendom en de (restant) schuld bij uw kinderen resp. het (vrucht) gebruiksrecht en de (restant) vordering bij u vormen vermogensbestanddelen waarvan u ieder de actuele, jaarlijks opnieuw te bepalen waarde in box 3 in aanmerking moet nemen. Als er nog een eigenwoningsschuld op uw woning rustte, gaat deze als gevolg van uw overdracht van de blote eigendom over naar box 3; overleg uw voornemen dan ook tijdig met uw bankinstelling. Bereken daarom eerst de inkomstenbelastinggevolgen en weeg goed af of de overdracht onder het voorbehoud van een huurrecht niet aantrekkelijker voor u en uw kinderen is.

Samenloop overdrachtsbelasting en schenkbelasting

Over de waarde van de onder het voorbehoud van een huurrecht of een (vrucht) gebruiksrecht verkochte woning is 2% overdrachtsbelasting verschuldigd, ook als u alleen het economische eigendom van de woning zou overdragen. Als u bij de verkoop aan uw kinderen de koopsom onmiddellijk (gedeeltelijk) bij wijze van schenking kwijtscheldt, wordt een dubbele heffing van overdrachtsbelasting en schenkbelasting voorkomen doordat de overdrachtsbelasting die is betaald over het bedrag waarover schenkbelasting verschuldigd is, in mindering komt op deze schenkbelasting. Gebruikt u voor deze schenking de kalenderjaarvrijstelling, dan blijft op dat bedrag (2016 € 5.304) dus wel 2% overdrachtsbelasting drukken (€ 106). Een volledige voorkoming van dubbele heffing van overdrachtsbelasting en schenkbelasting zou u in feite kunnen bereiken als u direct bij de overdracht de hele koopschuld volledig zou kwijtschelden, met daarnaast nog een eerdere schenking in datzelfde jaar aan uw kinderen ter grootte van de kalenderjaarvrijstelling; in dat geval komt de volledige betaalde overdrachtsbelasting in mindering op de schenkbelasting.

Accountantskantoor B.B.B.

Visseringlaan 18

2288 ER Rijswijk

070-3907860

www.bbbadvies.nl