

Folkertslân 68  
9244 ED Beetsterzwaag  
T 0512 38 24 15  
F 0512 38 24 45  
E [info@notariskooi.nl](mailto:info@notariskooi.nl)  
I [www.notariskooi.nl](http://www.notariskooi.nl)



### *HUIS OP NAAM VAN DE KINDEREN ZETTEN, EEN GOED IDEE?*

---

Regelmatig komt tijdens besprekingen deze vraag aan de orde. Vaak hebben ouders zelf ooit het huis van hun ouders geschonken gekregen en dit bracht voor hen destijds fiscale voordelen met zich mee. Er werd op die manier op fiscaal vriendelijke wijze vermogen aan de kinderen overgedragen. Maar is dit nog steeds een goed idee?

#### **De constructie destijds**

De ouders schonken aan hun kinderen de koopsom van hun woning waarmee de kinderen de (economische eigendom van de) ouderlijke woning kochten. Omdat de ouders er zelf in bleven wonen, kon de woning worden aangekocht tegen de bewoonde waarde belast met een recht van gebruik en bewoning (vruchtgebruik). Hierdoor betaalden de kinderen een hele lage koopsom. De ouders kregen het levenslange recht van gebruik en bewoning van hun eigen woning en betaalden alle lasten inclusief het onderhoud. De woning werd economisch aan de kinderen overgedragen, maar vaak niet bij het kadaster op naam van de kinderen gezet. Hierdoor was er geen overdrachtsbelasting (destijds 6% van de koopsom) verschuldigd en geen kadasterkosten. Voor de inkomstenbelasting hoefden de kinderen de woning niet aan te geven.

Wanneer de ouders naar een bejaardenhuis gingen hoefden zij hun huis niet "op te eten", want dit was immers al eigendom van de kinderen. Bij overlijden van de ouders verviel het vruchtgebruik en was de woning voor 100% eigendom van de kinderen geworden.

Voor de erfbelasting mochten de kinderen de waarde van de woning aangeven tegen de waarde van de woning ten tijde van het tekenen van de akte, de lage waarde dus. Daarnaast mocht de betaalde koopsom (indien deze daadwerkelijk was betaald) plus een daarover berekende rente in mindering worden gebracht op de waarde.

## De gevolgen nu

De woning kan nog steeds aan de kinderen worden geschonken, maar er kleven tegenwoordig nogal wat nadelen aan, zoals:

- economische overdracht van de woning aan de kinderen is niet meer vrij van overdrachtsbelasting, maar is belast tegen 2%;
- wanneer de ouders tot aan hun overlijden het gebruik van de woning hebben gehad, dient voor de erfbelasting uitgegaan te worden van de volle waarde van de woning naar de waarde op dat moment. Veelal is dit een hogere waarde dan de waarde op het moment van overdracht; de feitelijk betaalde koopsom vermeerderd met rente kan in aftrek worden gebracht;
- de ouders kunnen de hypotheekrente niet aftrekken in box 1 voor de Inkomstenbelasting;
- de kinderen moeten de waarde van de blote eigendom van de woning bij hun vermogen tellen in box 3 voor de Inkomstenbelasting; deze waarde stijgt telkens als de WOZ waarde van de woning stijgt.

Om de erfbelasting over de woning te voorkomen, kan worden overwogen om de kinderen de woning van de ouders te laten kopen (via vooraf aan hen geschonken geld) en hen deze terug te laten huren. Voorwaarde is wel dat de ouders jaarlijks 6% van de WOZ waarde van hun woning aan huur aan de kinderen betalen. Dit is een behoorlijk hoge huur, vaak hoger dan een normale huur volgens de marktwaarde. Als die huur door de ouders opgebracht kan worden, is het een overweging waard om uit te rekenen of het zinvol is de woning aan de kinderen over te dragen. Doorgaans blijkt dit helaas niet het geval. Wilt u informatie over andere mogelijkheden om fiscaal vriendelijk vermogen (bijvoorbeeld schenking op papier) aan de kinderen over te dragen, bel ons gerust voor een gratis bespreking, telefoonnummer: 0512 38 24 15.

