

Tekst: Henry J. Meijer

Blijf je eigen huisbaas

Af en toe duikt het verhaal nog wel op dat overdracht van je woning aan je kinderen een slimme manier is om te besparen op de erfbelasting. Maar dat is al een jaar of 20 niet meer zo. Er is een makkelijkere manier om dat te bereiken.



Een gepensioneerde vriend van mij heeft economie gestudeerd en was beroepsmatig actief in de financiële sector. Hij weet ook het een en ander van belastingen. Hij vertelde me te overwegen om zijn eigen woning, met een waarde van circa €1,2 miljoen, over te dragen aan zijn drie kinderen. Dit speelde trouwens enkele jaren geleden, toen de woningprijzen nog de pan uitrezen. Op deze manier zou de waardeverhoging bij de kinderen terecht komen en zou daarover geen 20% erfbelasting verschuldigd zijn. Ter financiering wilde hij de kinderen een lening geven tegen een vriendelijke rente.

Meer belasting dan besparing

Ik heb hem dat uit zijn hoofd kunnen praten. De verkoop van de woning zou toen 2% overdrachtsbelasting hebben gekost. Nu zou dat trouwens maar liefst 10,4% zijn. Het gunstige tarief van 2% geldt alleen nog maar voor kopers die zelf in die woning gaan wonen. Beleggers betalen 10,4%. Ook voor de inkomstenbelasting zou de move van mijn vriend zeer nadelig uitpakken. Voor een eigen woning geldt een bijtelling van 0,35% van de WOZ-waarde, terwijl de rente op de financiering in beginsel aftrekbaar is. Voor de kinderen zou de woning een belegging zijn, waarvoor in 2024 in box 3 een bijtelling geldt

van 6,04%. Zij zouden geen aanspraak kunnen maken op de renteaftrek. Ter zake van de schuld mogen zij een aftrek toepassen van 2,47% (voorlopig percentage 2024). Per saldo resteert er een bijtelling van 3,57%. Over een periode van 10 jaar hebben we het dan over een bijtelling van meer dan 35%. Dit overstijgt in ruime mate de besparing van erfbelasting.

‘Al sinds 2001 is overdracht van de eigen woning niet meer aantrekkelijk.’

Truc tot 2001 aantrekkelijk

De overdracht van de ouderlijke woning was overigens tot 2001 een beproefde methode om erfbelasting te besparen. Bij de overdracht mocht de woning worden gewaardeerd op 60% van de vrije verkoopwaarde, waardoor er sowieso al 40% vrij van schenk- en erfbelasting naar de kinderen ging. De truc was dat slechts de zogenoemde bloot eigendom werd overgedragen. De ouders behielden het zogenoemde vruchtgebruik. Dat hield in dat het woongenot bij de ouder bleef. Bij het

overlijden van de ouders zou de woning al van de kinderen zijn en, als het goed was, niet meer langs de sluis van de erfbelasting gaan. Na de invoering van de Wet IB 2001 was dat niet meer voordelig, omdat de woning voor zowel de vruchtgebruikers als de bloot eigenaren in box 3 terecht kwam. Ook in 2001 was box 3 een stuk ongunstiger dan de eigenwoningregeling.

Beter schenken op papier

Om te besparen op toekomstige erfbelasting kun je beter andere methoden toepassen. Bijvoorbeeld op papier schenken. Over de schuld betaal je 6% rente. Over deze rentebetaling is geen schenk- of erfbelasting verschuldigd. Dat zou je kunnen vergelijken met een waardeverhoging van de woning van mijn vriend met 6% per jaar. Over een periode van 10 jaar heb je dan 60% van de papieren schuld onbelast overgeheveld. Daarbij geldt natuurlijk dat deze vordering ook in box 3 valt. De kinderen moeten 6,04% (percentage 2024) rendement aangeven en de ouders hebben een aftrek van 2,47% (voorlopig percentage over 2024).

drs. H.J. Meijer is mede-eigenaar van FiscAlert en hoofdredacteur van MFAS van Wolters Kluwer