

HUIS OP NAAM KINDEREN ZETTEN



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
Sr. kandidaat notaris te Maastricht
Foto: [Harry Heuts](#)

Geregeld krijg ik vragen of het interessant is om nu het huis op naam van de kinderen te zetten. Vaak blijkt de vragensteller er van uit te gaan dat hiermee (erf)belasting bespaard kan worden of dat men bang is voor de (hoge) Eigen Bijdrage voor de AWBZ bij opname in een verpleeg- of verzorgingshuis.

Gezien de frequentie waarmee deze vraag gesteld wordt, ga ik graag daarop in. Houdt u er wel rekening mee dat deze column in algemene zin is geschreven en dus niet uw specifieke situatie beschrijft. Wilt u meer informatie, neem dan contact op met uw notaris.

De (fictieve) situatie

Ik ga uit van de volgende situatie:

de woning heeft nu een WOZ-waarde van €225.000,-

en is eigendom van een man (Jan) en vrouw (Petra) die met elkaar zijn getrouwd in de wettelijke (algehele) gemeenschap van goederen.

Zij hebben samen twee kinderen (Olaf en Eef).

Het echtpaar is op dit moment 60 en 62 jaar oud en de kinderen zijn 38 en 40 jaar.

De hypothecaire schuld in verband met de aankoop van de woning is volledig afgelost. Het huis is dus vrij.

Er zijn nu twee mogelijkheden om de woning over te dragen, namelijk onder het voorbehoud van vruchtgebruik/rechten van gebruik en bewoning of in volle eigendom. Ik zal deze beide opties hierna verder (schetsmatig) uitwerken.

Daarbij zal ik de termen *rechten van gebruik en bewoning* en *bloot eigendom* oer elkaar heen gebruiken. Strikt juridisch is er weliswaar een verschil, maar in mijn dagelijkse advies-praktijk merk ik dat de cliënten geen onderscheid maken.

A. Overdracht onder voorbehoud vruchtgebruik/rechten van gebruik en bewoning

Deze vorm was tot een paar jaar geleden redelijk populair en werkt als volgt: de ouders verkopen hun woning aan de kinderen. De koopsom wordt meestal niet betaald, maar omgezet in een schuld van de kinderen aan de ouders, die in de komende jaren beetje bij beetje wordt kwijtgescholden. Die koopsom is niet gelijk aan de reële waarde van de woning, maar ligt lager. Dit komt omdat de ouders zich de (zakelijke) rechten van gebruik en bewoning voorbehouden. De kinderen worden weliswaar eigenaar maar kunnen hun ouders niet uit het huis zetten.

De totale waarde van de woning is overigens wel het uitgangspunt om te berekenen hoeveel die rechten van gebruik van de ouders waard zijn. Daarvoor wordt in een tabel in de belastingwetgeving gekeken. Aan de leeftijden van de ouders is namelijk een percentage gekoppeld dat vermenigvuldigd moet worden met de waarde van de woning. Omdat dit percentage altijd lager dan 100 is, blijft er dus ook altijd nog een waarde over van de woning die niet hoort bij het vruchtgebruik. Die restantwaarde wordt ook wel de waarde van de bloot-eigendom genoemd.

De bloot-eigendom is wat de kinderen van hun ouders kopen en daarover moeten ze dan ook overdrachtsbelasting betalen. De ouders houden, zoals gezegd, het vruchtgebruik en als zij nog een tijd leven na de transactie, wordt de waarde daarvan langzaam aan minder. Zij worden tenslotte ouder en daardoor zullen ze ook steeds korter nog gebruik kunnen maken van hun woonrechten. Hun rechten van gebruik en bewoning behouden volgens deze methode echter wel altijd een restwaarde, ongeacht hoe oud ze ook worden.

Dat laatste is van belang omdat dit ook betekent dat bij overlijden van de langstlevende ouder, er nog een restwaarde bestaat. Volgens de Successiewet moet dat restant-bedrag opgeteld worden bij de rest van de erfenis. Tenslotte hebben de kinderen tot het moment van overlijden de bloot-eigendom. En door het overlijden van de langstlevende ouder groeit dat ineens aan naar volle eigendom.

Deze (verplichte) verhoging van de erfenis kan voorkomen worden door bij het vestigen van de rechten van gebruik en bewoning de zogeheten “metterwoon-

clausule” op te nemen. In dat geval wordt vastgelegd dat de rechten niet pas bij het overlijden van de langstlevende eindigen, maar al eerder, namelijk als de ouders de woning vóór hun overlijden verlaten. Bijvoorbeeld omdat ze opgenomen worden in een verpleeghuis of verhuizen naar een bejaardenwoning. Maar dan moet er wel 25% van de waarde van het vruchtgebruik worden afgetrokken bij het vastleggen van de transactie bij de notaris. De waarde van de bloot-eigendom wordt daardoor hoger en de door de kinderen te betalen overdrachtsbelasting dus ook.

Deze regeling bestaat overigens nog steeds. Dat betekent dat Jan en Petra ook in 2014 nog steeds hun woning kunnen overdragen aan Eef en Olaf onder voorbehoud van de rechten van gebruik en bewoning.

Op grond van de fictieve cijfers zijn de rechten van gebruik en bewoning voor Jan en Petra nu €148.500,- waard zijn (op grond van hun leeftijd zijn die namelijk 11 maal 6% van de waarde van de woning). Als Jan en Petra de “metterwoon-clausule” niet opnemen, dan blijft het vruchtgebruik altijd een waarde houden van minimaal 12% (namelijk factor 2 maal 6%). De waarde van hun rechten dient dan bij hun erfenis geteld te worden en dus betalen de kinderen altijd nog erfbelasting over de waarde van die rechten.

Vroeger was deze bijtelling minder een probleem omdat de restant-waarde van de rechten van gebruik en bewoning een via die eerder genoemde tabel gevonden percentage was van de waarde van de woning ten tijde van de ondertekening van de akte.

Een paar jaar terug is de regeling echter gewijzigd. De restant-waarde van het vruchtgebruik is nog steeds het percentage dat via de tabel wordt gevonden, maar dan van de waarde van de woning op het moment van overlijden van de langstlevende.

Effectief betekent die wijziging in de regelgeving dat de kinderen erfbelasting moeten betalen over de waardeverhoging van de woning. Zeker in de situatie van Jan en Petra kan dat voor hun kinderen nadelig uitpakken. Gezien de relatief jonge leeftijd van de ouders, is de kans groot dat de woning in waarde stijgt tot het overlijden van de langstlevende. Wellicht is die stijging net zo groot als de afboeking die op het vruchtgebruik mag plaatsvinden vanwege het vorderen van de leeftijd van de ouders.

Andere nadelen van overdracht onder voorbehoud rechten van gebruik en bewoning 1. Geen aftrek hypotheekrente

In de situatie van Jan en Petra en hun kinderen speelt het volgende nadeel niet omdat ze hun hypotheek al hebben afgelost, maar bij andere gezinnen vaak wel. Op het

moment dat de woning wordt overgeschreven, verliest de woning de fiscale status van Eigen Woning. De ouders wonen er nog wel, maar niet meer als eigenaar.

Dat betekent automatisch dat er ook geen sprake meer kan zijn van een Eigen Woning Schuld als de ouders nog een hypothecaire lening hebben op het huis. Hierdoor vervalt automatisch de mogelijkheid om de over deze lening betaalde rente af te trekken van de inkomstenbelasting. Dit wordt niet gecompenseerd door aftrek van datzelfde bedrag bij de kinderen, nu de woning ook voor hen geen Eigen Woning is. De bruto-rente die de ouders betaalden, wordt na de overdracht ineens een netto-rente.

2. Kinderen betalen ieder jaar 1,2% Inkomstenbelasting over de waarde van de bloot-eigendom

Door de transactie worden de kinderen ineens eigenaar van een woning die fiscaal niet hun Eigen Woning is. Jan en Petra wonen er tenslotte in. De waarde van de bloot-eigendom van de woning moeten de kinderen opgeven in Box 3 van de Inkomstenbelasting.

Op zich hoeft dat de eerste jaren geen probleem te zijn, omdat doorgaans de koopsom die Eef en Olaf aan hun ouders moeten betalen vanwege de aankoop van de bloot-eigendom, wordt omgezet in een schuld aan de ouders. Netto worden de kinderen niet ineens vermogender. Meestal wordt echter in volgende jaren door de ouders op die schuld telkens zoveel kwijtgescholden als mogelijk is zonder dat schenkbelasting verschuldigd is. Dus de schuld daalt en er ontstaat een overwaarde bij de kinderen.

De waarde van de bloot-eigendom stijgt per definitie ook nog door dat de waarde van het vruchtgebruik in de loop der tijd kleiner wordt: de ouders worden immers ouder. En daarbovenop komt dan een eventuele waardestijging van de woning. Door deze drie factoren wordt de overwaarde bij de kinderen steeds groter.

Dat is fiscaal nadelig omdat de kinderen over die overwaarde ieder jaar 1,2% Inkomstenbelasting moeten betalen in Box 3.

B. Overdracht in volle eigendom

Naast de overdracht onder voorbehoud van de rechten van gebruik en bewoning door de ouders, is er nog een andere mogelijkheid. Namelijk de verkoop en levering van de hele of volle eigendom door de ouders aan de kinderen. Omdat de ouders in het huis willen blijven wonen, moeten daarover afspraken gemaakt worden.

Sinds de wijziging moeten die afspraken wel aan specifieke regels voldoen om problemen achteraf te voorkomen. Eenvoudig gezegd moeten de ouders jaarlijks een

bepaalde minimum vergoeding betalen aan de kinderen om te voorkomen dat de waarde van de woning bij het overlijden van de langstlevende toch meegeteld wordt in de erfenis.

Die minimale vergoeding ligt best hoog. De ouders moeten namelijk een huur betalen aan de kinderen van niet minder dan 6% van de WOZ-waarde van de woning. In de situatie van Jan en Petra is dat dus een huur van minimaal €13.500,- per jaar.

In plaats van dat Jan en Petra nu (bijna) gratis wonen omdat ze de hypotheek hebben afgelost, worden hun netto maandlasten ineens €1.125,-. En daar blijft het niet bij. Want als de WOZ waarde in 2015 omhoog gaat, dan moeten ze volgend jaar ook een hogere huur betalen. Die moet namelijk 6% zijn van de WOZ-waarde van dat betreffende jaar.

Omdat er tijdens het leven van Jan en Petra geen enkele sanctie staat op de correcte naleving van deze regel, kan het gebeuren dat de hele familie vergeet om de huur bij te stellen als de WOZ-waarde stijgt. De nadelige fiscale gevolgen daarvan blijken dan pas als Jan en Petra allebei overleden zijn. De Belastingdienst kan op dat moment namelijk vragen aan Eef en Olaf om te bewijzen dat hun overleden ouders in de jaren ná de overdracht wel telkens 6% van de wisselende WOZ-waarde hebben betaald.

Stel dat iedereen in 2017 vergeten is om de waardebeschikking van de gemeente erbij te pakken en dat die waarde €5.000,- hoger is vastgesteld dan voor het jaar 2016. Dan zijn ze ook vergeten dat de huur nu €300,- per jaar (oftewel €25,- per maand) hoger moest zijn. Het gevolg hiervan is simpel: de huur is in 2017 dus (iets) lager dan 6% van de WOZ-waarde. Dit kleine foutje heeft alleen hele grote gevolgen omdat daardoor in de aangifte voor de erfbelasting de waarde van de woning ten tijde van het overlijden opgenomen moet worden.

Nadelen

1. ook hier jaarlijkse heffing van 1,2% Inkomstenbelasting in Box 3

Bij de situatie van overdracht van de woning onder voorbehoud van rechten van gebruik en bewoning heb ik al aangegeven dat de kinderen ieder jaar 1,2% moeten betalen over de waarde van woning.

Diezelfde regeling geldt ook in de situatie dat de volle eigendom wordt overgedragen. Tenslotte wordt de woning waar Jan en Petra (gehuurd) wonen, niet de Eigen Woning van Eef en Olaf.

2. ook hier vervalt de hypotheekrenteaftrek voor de ouders

Vanwege het feit dat Jan en Petra nu hun oude woning (terug)huren, is het ook voor hen niet (meer) de Eigen woning. Dat betekent dat als zij voor de transactie hypotheekrenteaf trek konden claimen, die fiscale regeling vervallen is.

Ik volsta voor wat betreft deze twee nadelen met verwijzing naar de uitgebreidere toelichting op deze beide punten die ik al gegeven heb.

C. Mogelijke oplossing voor Jan en Petra

Zijn er dan helemaal geen dingen die Jan en Petra kunnen doen om te voorkomen dat er erfbelasting betaald moet worden ?

Of om te vermijden dat ze bij opname in een verzorgingshuis of verpleegkliniek hun “huis moeten opeten” vanwege de hoge eigen bijdrage voor de AWBZ ?

Die zijn er zeker, maar vereisen wel maatwerk door de notaris. In het algemeen kan dan gedacht worden aan een zogeheten RADAR-testament, schenkingen (al dan niet op papier) en een algehele volmacht. Ik zal hier kort op ingaan.

1. RADAR-testament

Bij een [RADAR-testament](#) worden de kinderen als erfgenaam uitgesloten en is er formeel maar één erfgenaam: de langstlevende. Pas bij het overlijden van de langstlevende gaat de gehele erfenis naar de kinderen.

De langstlevende is dus de enige erfgenaam en krijgt niet alleen civiel-juridisch maar ook fiscaal-juridisch de hele erfenis. Als Jan eerst overlijdt, gaat alles dus naar Petra en de kinderen krijgen bij dat eerste overlijden nog niks.

Omdat de langstlevende een veel hogere vrijstelling heeft dan de kinderen (maximaal €600.000,- ten opzichte van €20.000,-) betekent dit dat de kans dat er erfbelasting betaald moet worden heel klein is geworden. Zeker als je bedenkt dat Jan en Petra in gemeenschap van goederen waren getrouwd, waardoor de erfenis van Jan maar de helft is van hun gezamenlijke vermogen.

Let wel op: doorgaans betekent het RADAR-testament niet dat er minder erfbelasting betaald moet worden, maar wel dat er pas op een later moment hoeft te worden betaald. De heffing zal doorgaans namelijk plaats vinden als de langstlevende overlijdt en de kinderen op dat moment de erfenis ontvangen (ook fiscaal gezien).

Eventueel kan ook overwogen worden om in het testament op te nemen dat niet alleen de kinderen erfgenaam zijn, maar dat ook de kleinkinderen een deel van de erfenis krijgen. Tenslotte mag iedereen een bepaald bedrag belastingvrij uit een

erfenis ontvangen. Door ieder kleinkind mee te laten delen, bereik je dat optimaal gebruik gemaakt wordt van die vrijstellingen.

2. Schenkingen (op papier)

Als Jan en Petra hun vermogen verkleinen, wordt hun erfenis minder groot. Hierdoor zal ook de erfbelasting lager uitpakken.

Dit kan bereikt worden door schenkingen te doen. Bezitten de ouders voldoende vrij besteedbaar vermogen, dan kunnen ze hun kinderen gewoon dat geld geven. Maar zit het “vast in de stenen” zoals bij Jan en Petra, dan gaat dat niet. In dat geval moet uitgeweken worden naar schenkingen op papier. Jan en Petra leggen bij de notaris vast dat zij nu weliswaar een geldbedrag schenken, maar dat Eef en Olaf dat pas zullen ontvangen als de langstlevende overleden is (of eerder, als opname in een verpleegkliniek of verzorgingshuis dreigt).

Door de schenkingen worden Jan en Petra fiscaal minder waard, dus is hun erfenis kleiner. Een nadeel is wel dat Eef en Olaf ineens vermogender zijn geworden. Daardoor kan het gebeuren dat zij jaarlijks 1,2% Inkomstenbelasting moeten betalen nu ze in Box 3 vermogen hebben.

Een tweede nadeel is dat Jan en Petra verplicht zijn om over de op papier geschonken bedragen ieder jaar 6% rente te betalen aan hun kinderen. Dat geld kunnen ze dus niet uitgeven aan bijvoorbeeld een nieuwe wasmachine. Maar in tegenstelling tot de 6% huur, is deze rente ieder jaar hetzelfde. Het op papier geschonken bedrag verandert namelijk niet, terwijl de huur ieder jaar berekend moet worden over de voor dat jaar geldende WOZ-waarde.

Tenslotte moet gekeken worden naar de bedragen die geschonken worden. Ieder jaar mag er een vastgesteld bedrag belastingvrij geschonken worden, maar alles daarboven wordt belast met schenkbelasting. In één keer je hele vermogen op papier wegschenken is niet aan te raden aangezien er dan toch (schenk)belasting betaald moet worden.

Schenkingen (al dan niet op papier) zijn dus wel goed bruikbaar, maar geen wondermiddel.

3. Algehele volmacht

Ik raad Jan en Petra aan om een Algehele Volmacht op te stellen. Daarin geven ze (bijvoorbeeld) Eef en Olaf het recht om, indien gewenst, namens hun ouders op te treden. Dat kan uitermate handig zijn als de geestelijke gezondheid van Jan en Petra achteruit gaat en zij niet meer zelf rechtsgeldig kunnen optreden.

Zonder volmacht moeten Eef en Olaf dan een bewind of curatele aanvragen bij de rechter. Als duidelijk is dat hun ouders niet meer in staat zijn zelf te handelen, zal de rechter daar niet zo'n moeite mee hebben en ook de noodzakelijke rechterlijke toestemming voor de verkoop van de woning zal wel worden gegeven als Jan en Petra opgenomen worden in een verzorgingshuis. Alleen telt de verkoopopbrengst vervolgens wel mee voor de berekening van de eigen bijdrage voor de AWBZ.

Als Eef en Olaf dat willen voorkomen, moeten ze die verkoopopbrengst wegschenken (aan zichzelf en/of de kleinkinderen). Alleen zal de rechter daarvoor bijna nooit toestemming geven.

Hebben Jan en Petra, toen ze volledig compos mentis waren, een algehele volmacht afgegeven aan hun kinderen, dan hoeven die geen toestemming van de rechter te vragen. Zij kunnen eenvoudig op basis van die volmacht het huis verkopen en de overwaarde aan zichzelf en de kleinkinderen schenken. Dit alles om de grondslag voor de berekening van de Eigen Bijdrage voor de AWBZ te verkleinen en/of minder erfbelasting te betalen.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:

[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

