

SCHENKEN WONING, VERKOPEN VOOR MINDER DAN DE WOZ- WAARDE EN DUS SCHENKBELASTING BETALEN ?



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*

Heeft u uw woning verkocht aan uw kind(eren) en daarbij een deel van de koopprijs kwijtgescholden als schenking, lees dan verder. Want de uitspraak van de Hoge Raad bepaalt of uw kind(eren) wel of niet alsnog schenkbelasting moet(en) betalen.

Dit alles komt door een recente [uitspraak](#) van het Gerechtshof Amsterdam van 12 februari 2015. Omdat er cassatie is ingesteld tegen die uitspraak, moeten we afwachten wat de raadsheren van ons hoogste rechtscollege in deze zaak zullen beslissen.

De (versimpelde) situatie

In 2010 verkoopt vader zijn woning aan zijn dochter. De koopprijs is € 250.000 en dat is de getaxeerde waarde (in het economisch verkeer). De WOZ-waarde ligt overigens iets hoger, namelijk op € 258.000,-.

In de akte zelf staat dat vader een bedrag van € 40.000,- kwijtscheldt aan zijn dochter en dat zij de rest (€ 210.000,-) nog aan hem moet betalen. In 2010 was dit bedrag van € 40.000,- de enige (verhoogde) vrijstelling van schenkbelasting die benut kon worden en dat is dan ook volledig gedaan.

De belastinginspecteur is het er echter niet mee eens dat er geen schenkbelasting betaald wordt en wijst op [artikel 21 lid 5 Successiewet](#). Het argument dat hij is simpel: omdat er sprake is van een (gedeeltelijke) schenking van een woning, is niet de waarde in het economisch verkeer, maar de WOZ-waarde bepalend voor de vraag hoeveel er geschonken is.

Er wordt dus een (na)heffing opgelegd voor de schenkbelasting van 10% over € 8.000,-. De WOZ-waarde is namelijk € 8.000,- hoger dan de getaxeerde waarde in het economisch verkeer.

Zowel de Rechtbank als het Gerechtshof in Amsterdam geven de inspecteur gelijk. Maar zoals aangegeven is er door de dochter cassatie ingesteld en is het aan de Hoge Raad om een finaal oordeel te vellen.

De juridische kwestie

Voor notarissen en fiscalisten draait het om de vraag of er een schenking van de woning heeft plaatsgevonden of een schenking van een geldbedrag.

Als er namelijk een woning verkocht is voor € 250.000,-, de koopsom daarbij is schuldig gebleven en (formeel) daarna pas € 40.000,- geschonken door dit bedrag kwijt te schelden op de geldlening, dan is artikel 26 lid 5 Successiewet niet van toepassing. Dan is de naheffing foutief opgelegd omdat de WOZ-waarde in dat geval geen rol speelt.

Maar als de Hoge Raad mee gaat in het oordeel dat er sprake is van een samenstel van handelingen (namelijk verkoop en levering van de woning en een schenking waardoor eigenlijk de woning geschonken is) dan heeft de dochter pech. De naheffing zal in dat geval in stand blijven, omdat zij de woning zelf geschonken heeft gekregen waardoor de WOZ-waarde van belang wordt. Zij heeft dan niet € 40.000,- gekregen, maar vader heeft haar € 48.000,- geschonken.

Advies voor u

Heeft u al uw woning verkocht en overgedragen aan uw kind(eren) met een korting ten opzichte van de WOZ-waarde, dan raad ik u aan om eens met uw notaris of fiscalist te gaan praten. De uitspraak van de Hoge Raad kan dan voor u van groot belang zijn.

[Wil je hierover wat laten weten, stuur dan een mail.](#)

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.](#)

