

# wegwijs

▶ **FINANCIEEL PLANNERS** GEVEN ADVIES AAN LEZERS

## Huis verkopen aan de kinderen



Financieel planner Iris Brik geeft advies aan een stel dat wil weten of het slim is de ouderlijke woning te kopen.

**KAREL DE WIT\* (66) EN** zijn vriend Kees Hofman (56)\* overwegen de woning van Karels moeder (89) te kopen en bij haar in te trekken. Ze kunnen dan voor haar zorgen.

Sinds 2010 is het voor ouders minder interessant hun woning te verkopen aan de kinderen. De woningwaarde op de overlijdensdatum is bepalend voor de erfbelasting, niet die op de verkoopdatum. Verkopen aan de kinderen leidt dus niet meer tot belastingbesparing.

Toch kan verkopen nog steeds aantrekkelijk zijn als het huis na de overdracht maximaal 4% per jaar in waarde stijgt. De kinderen mogen namelijk 6% rente per jaar (enkelvoudig, dus geen rente op rente) optellen bij de aankoopprijs. Met maximaal 4% waardevermindering per jaar blijft de woning dan vrij van erfbelasting.

Bij verkoop aan de kinderen blijven de meeste ouders in de woning

(recht op vruchtgebruik) en wonen de kinderen ergens anders. De fiscus ziet het huis dan niet als eigen woning en heft over de waarde (na aftrek van de waarde van het vruchtgebruik) 1,2% rendementsheffing. Karel en Kees hebben daar geen last van als zij bij Karels moeder intrekken. Haar vruchtgebruik is wel belast, omdat de waarde daarvan hoger is dan de vrijstelling voor de rendementsheffing.

Maar er zijn ook nadelen. Karel en Kees betalen 2% overdrachtsbelasting als ze de woning kopen. Die kosten hebben ze niet als Karel en zijn broers en zussen de woning erven. Bovendien ontvangt Karels moeder bij verkoop een flink bedrag op haar bankrekening. Onbelast vermogen (woning in box 1) verandert in belast vermogen (spaarrekening in box 3). Als haar vermogen groter is dan €106.941, raakt ze ook nog

eens de zorgtoeslag kwijt. Verhuist ze naar een verzorgingshuis, dan moet ze eerst haar vermogen aanspreken.

Nu Karel en Kees dit allemaal weten, besluiten ze het huis nog niet te kopen. Ook gaan ze niet bij haar wonen. Wel laat Karels moeder in haar testament vastleggen dat Karel de woning erft. Zijn erfenis wordt hierdoor niet groter. Hij moet namelijk de waarde van de woning verrekenen en bijbetalen.

Als ik het testament van Karels overleden vader bevestig, constateer ik overigens dat de vorderingen van de kinderen op hun moeder veel hoger uitpakken dan de nalatenschap. Erfbelasting betalen is niet aan de orde, ook niet als ze het huis wel gekocht hadden. ●

\* *Namen zijn wegens privacyredenen gefingeerd.*

▶ **Iris Brik**, lid van Vereniging van Onafhankelijke Financieel Planners (VOFP)



## GELDGIDS.NU

Op Geldgids.nu staan nog meer adviezen van VOFP-planners. Ook staan daar de antwoorden op de volgende vragen.

## ROZE BRIL

Ik ben met pensioen. Wat zijn de gevolgen voor mijn inkomen als ik trouw?

## VERHUREN

Hebben huurinkomsten uit een tweede woning invloed op een WW-uitkering?

## AIRBNB

Aan welke fiscale regels moet ik mijn houden als ik mijn huis via Airbnb verhuur?



MEER INFORMATIE?  
geldgids.nu